



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**

Резолютивная часть решения объявлена 20.03.2014

Полный текст решения изготовлен 21.03.2014

21 марта 2014 года

Дело № А55-29552/2013

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Разумова Ю.М.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ждановой С.В.

рассмотрев в судебном заседании 20.03.2014 дело по иску

ООО «Агни-ком»

к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области

при участии третьих лиц – 1. Управление Росреестра по Самарской области

2. ООО «Общее дело»

Об установлении кадастровой стоимости земельного участка

при участии в заседании

от истца – Игнатьева Н.И. по дов. от 16.08.2011

от ответчика – Кулинко О.С., дов. от 25.01.2013

от третьих лиц – не явились, извещены

Установил:

ООО «Агни-ком» (далее- истец) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее- ответчик) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0111004:629, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого офисно-складского здания (литера В) и территории, необходимой для его использования, общей площадью 6284,50 кв.м., адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, 1, равной его рыночной стоимости в размере 16 600 000 руб., определенной на основании отчета об оценке № 190-13А от 16.07.2013 ООО «Институт независимой оценки и аудита», и обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0111004:629, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого офисно-складского здания (литера В) и территории, необходимой для его использования, общей площадью 6284,50 кв.м., адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, 1, равной его рыночной стоимости в размере 16 600 000 руб. с момента вступления в силу судебного акта. Также истец просил взыскать с ответчика расходы по госпошлине 4000 руб. и судебные расходы за проведение экспертизы 40000 руб.

Исковые требования мотивированы несоответствием государственной кадастровой стоимости земельного участка в сумме 44634718,58 руб., утвержденной постановлением

Правительства Самарской области от 22.01.2013 № 9 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов Самарской области», данным о его рыночной стоимости.

Определением от 04.02.2014 суд по собственной инициативе привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и ООО «Общее дело» (сособственника спорного земельного участка).

До принятия судом решения истец уточнил исковые требования заявлением от 19.03.2014 № 1 и просит установить кадастровую стоимость спорного земельного участка равной его рыночной 19 390 000 руб. на основании отчета об оценке № 057-14А от 16.02.2014 ООО «Институт независимой оценки и аудита», мотивировав тем, что постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 №610 утверждена новая кадастровая стоимость земель населенных пунктов Самарской области и кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 59 471 668 руб. 94 коп., поэтому вынужден был провести повторную независимую оценку. Требование об обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о стоимости земельного участка истец просил не рассматривать, а равно указав, что расходы по госпошлине и за проведение экспертизы стоимости земельного участка возлагает на себя.

Согласно ст.49 АПК РФ суд принимает уточнения исковых требований.

Ответчик в первоначальном отзыве считает себя ненадлежащим, поскольку его действия как органа кадастрового учета по внесенной кадастровой стоимости земельного участка истцом не оспариваются, а целью заявленных требований является замена существующей кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Также ссылается на то, что 25.11.2013 в государственный кадастр недвижимости были внесены сведения о кадастровой стоимости указанного земельного участка в соответствии с постановлением правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610 и кадастровая стоимость земельного участка составила 59471668,94 руб., которую истец не оспаривает. К тому же, как указывает ответчик, вопрос о возможности пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости должен разрешаться органами исполнительной власти в предусмотренном ст.24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 22.07.2010), а при несогласии с их решениями- в судебном порядке.

В судебном заседании представитель ответчика после принятого судом уточнения иска возражений относительно уточненных исковых требований не представил, оставил разрешение спора на усмотрение суда.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание своих представителей не направили.

ООО «Общее дело» представило отзыв на иск, которым поддерживает требования истца в полном объеме с учетом уточнений иска.

Дело рассмотрено судом в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, арбитражный суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об учтенном земельном участке с кадастровым номером 63:01:0111004:629, площадью 6284,50 кв.м., расположенного: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, 1, с категорией земель- земли населенных пунктов, с разрешенным использованием- занимаемый нежилым офисно-складским зданием (литера В) и территорией, необходимой для его использования, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка (л.д.11-16).

Указанный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности

ООО «Общее дело» (доля- 712/1420) и ООО «Агни-ком» (доля 708/1420) (рег. запись № 63-63-01/338/2009-384 от 12.01.2010, свидетельство о государственной регистрации права 63-АД 376505 от 12.01.2010).

Согласно постановления Правительства Самарской области от 13.11.2013г. № 610 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» кадастровая стоимость земельного участка 63:01:0111004:629 составила 59471668,94 руб., которая определена исходя из проведенной по состоянию на 01.01.2013 государственной кадастровой оценке 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.

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 пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного

наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитута, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

Исходя из пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 статьи 2 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав) -юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 1 Постановления от 23.07.2009 N 54 "О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога" разъяснил, что плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр) указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования, либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Поэтому обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Согласно абз. 1 ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ 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 Отчета об оценке от 16.02.2014г. № 057-14А ООО «Институт независимой оценки и аудита» (оценка произведена оценщиком Алмазовой О.В., являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») величина рыночной стоимости объекта оценки- земельного участка с кадастровым номером 63:01:0111004:629 на 01.01.2013г. составляет: 19 390 000 руб.

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

Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» составлено экспертное заключение от 06.03.2014г. № 581/2014-2 на Отчет от 16.02.2014г. № 057-14А об оценке рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 63:01:0111004:629, которым подтверждено соответствие данного Отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки и стандартов НП СРО «НКСО».

В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 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.

Ответчик и третьи лица возражений о результатах указанной оценки не заявили.

Таким образом, с учетом положений ч.3.1 ст.70 АПК РФ оценка рыночной стоимости земельного участка на основании Отчета об оценке от 16.02.2014г. № 057-14А ООО «Институт независимой оценки и аудита» признается судом достоверной.

Учитывая изложенное, указанная в постановлении Правительства Самарской области от 13.11.2013г. № 610 кадастровая стоимость земельного участка в размере 59471668,94 руб. не соответствует его действительной рыночной стоимости, которая составляет 19 390 000 рублей.

Утвержденная постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013г. № 610 кадастровая стоимость земельного участка существенно превышает его реальную рыночную стоимость, чем нарушается право истца как собственника земельного участка на установление экономически обоснованного земельного налога и препятствует нормальной деятельности предприятия.

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 филиале 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 ав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета движимого 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.

При таких обстоятельствах дела, иск следует удовлетворить.

Расходы по государственной пошлине в соответствии со ст. 110 АПК РФ в сумме 4000 руб. относятся на истца согласно его заявления, госпошлина им уплачена (л.д.5).

Руководствуясь ст.ст. 49, 110, 156, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**Р Е Ш И Л:**

Принять уточнение исковых требований.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:01:0111004:629, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого офисно-складского здания (литера В) и территории, необходимой для его использования, общей площадью 6284,50 кв.м., адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, 1, равной его рыночной стоимости в размере 19 390 000 руб.

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

Судья

\_\_\_\_\_ / Ю.М. Разумов