



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Самара

02 декабря 2014 года

Дело №

A55-15970/2014

Резолютивная часть решения объявлена 25 ноября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 02 декабря 2014 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Агеенко С.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чибидиной Е.А.,

рассмотрев в судебном заседании 21-25 ноября 2014 года (в соответствии со ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв) дело по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Росвэн», Самарская область, г. Тольятти от 10 июля 2014 года

к Управлению Росреестра по Самарской области, г. Самара

к ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области, г. Самара

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне заявителя – Общества с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки и аудита», г. Самара

об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной при участии в заседании:

от заявителя – представитель Лапаева О.А. по доверенности от 25.01.2013 года, после перерыва – директор Куприянов Е.М. по приказу, паспорту

от заинтересованных лиц:

от Управления Росреестра по Самарской области – представитель Устинов О.В. по доверенности от 30.12.2013 года

от ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области – не явился, извещен

от третьего лица – представитель Берчак С.И. по доверенности от 01.07.2014 года

установил:

ООО «Росвэн» обратилось в арбитражный суд с заявлением, в котором просит суд:

-«признать незаконным решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах

определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области от 19.05.14г. № 14/13с-10 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:715;

-обязать Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области осуществить пересмотр определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:715, площадью 18083,00 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Ларина, д. 181, категория земель: земли населенных пунктов, для дальнейшей эксплуатации зданий производственной базы, принадлежащего на праве собственности ООО «Росвэн», установить кадастровую стоимость равной рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.13 г. в размере 10 386 514,00 рублей».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки и аудита».

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал по доводам заявления, заявил ходатайство об уточнении заявленных требований, в котором просит суд:

1. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0302051:715, площадью 18083 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Ларина, д. 181, категория земель: земли населенных пунктов, для дальнейшей эксплуатации зданий производственной базы, принадлежащего на праве собственности ООО «Росвэн», равной рыночной стоимости земельного участка и размере 10 386 514 рублей.

2. Обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области внести изменения в государственном кадастре недвижимости об установлении стоимости земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0302051:715 рыночной стоимости земельного участка в размере 10 386 514 рублей.

В соответствии со ст. 49 АПК РФ суд принял уточнение заявленных требований заявителем.

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал по доводам заявления.

Представитель Управления Росреестра по Самарской области в судебном заседании требования не признал.

Представитель ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области в судебное заседание

не явился, извещен в соответствии со ст.123 АПК РФ.

По делу в соответствии со ст.163 Арбитражного Процессуального Кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв.

В силу положений ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело без участия представителя заинтересованного лица, не явившегося в судебное заседание.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы заявителя, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд считает заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в собственности ООО «Росвэн» находится земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0302051:715, площадью 18083,00 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Ларина, д. 181, категория земель: земли населенных пунктов, для дальнейшей эксплуатации зданий производственной базы, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АГ № 081428. (т. 1 л.д. 59).

Как установлено судом, Постановлением Правительства Самарской области № 610 от 13.11.2013 по состоянию на 01.01.2013 была установлена кадастровая стоимость данного земельного участка в размере 25 248 207 руб. 92 коп.

В соответствии с требованиями действующего законодательства заявитель провел оценку земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Ларина, д. 181.

Согласно Отчету об оценке № 142-14А от 17.02.2014, изготовленному ООО «Институт независимой оценки и аудита», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0302051:715, по состоянию на 01.01.2013 составляет 10 386 514 руб.

Экспертным заключением Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 1369/2014-1 от 28.04.2014 установлено, что вышеназванный отчет об оценке № 142-14А от 17.02.2014 соответствует требованиям законодательства РФ.

Считая установленную Постановлением Правительства Самарской области № 610 от 13.11.2013 кадастровую стоимость земельного участка не соответствующей рыночной стоимости, заявитель обратился в арбитражный суд.

Постановлением Президиума ВАС РФ от 25.06.13 №10761/11 предусматривается, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учёта уникальных характеристик

конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

Государственная кадастровая оценка земель, результаты которой утверждены Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.13 №610 проводилась на основании Распоряжения Правительства Самарской области от 06.05.13. №262-р «Об организации работ по государственной кадастровой оценке населённых пунктов на территории Самарской области» в соответствии с пунктом 2 которого Управлению Росреестра по Самарской области было поручено сформировать и представить перечень земельных участков в составе земель населённых пунктов, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2013.

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.

Таким образом, 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.

В соответствии с пунктом 12 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08.04.2000, споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

Исходя из смысла искового заявления, истцом фактически заявлены требования об изменении внесённой в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельных участков на его рыночную стоимость.

Данное требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе и функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельных участков.

Как следует из материалов дела, экспертным заключением Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 1369/2014-1 от 28.04.2014 установлено, что отчет об оценке № 142-14А от 17.02.2014 соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

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, согласно 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.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 №62 «О внесении дополнений в пункт 61.9 главы 12 Регламента арбитражных судов Российской Федерации» арбитражным судам следует иметь в виду, что со дня размещения Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в полном объеме на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации практика применения законодательства, на положениях которого основано данное Постановление, для них считается определенной.

Согласно статье 13 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обязательны для арбитражных судов в Российской Федерации.

При таких обстоятельствах дела, суд приходит к выводу о наличии оснований для установления кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Ларина, д. 181, с кадастровым номером

63:09:0302051:715 равной рыночной стоимости в размере 10 386 514 рублей.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, высказанной в постановлении от 28.06.2011 № 913/11, требование об установлении кадастровой стоимости участка предъявляется к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе и функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 №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 декабря 1997 года № 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 (орган кадастрового учета).

Согласно 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.

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 требования об определении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости и внесении изменений в государственный кадастр недвижимости в части кадастровой стоимости земельного участка, указав ее равной рыночной стоимости, подлежат удовлетворению.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного на ФГБУ «ФКП Росреестра» относятся расходы по оплате госпошлины в сумме 2 000 руб. Госпошлина в размере 2 000 руб. подлежит возврату заявителю из Федерального бюджета, как излишне уплаченная.

Руководствуясь ст. ст. 49, 110, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с у д

Р Е Ш И Л:

Изменения заявленных требований принять.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:715, площадью 18 083 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Ларина, д. 181, категория земель: земли населенных пунктов, для дальнейшей эксплуатации зданий производственной базы, принадлежащего на праве собственности заявителю, равной рыночной стоимости земельного участка в размере 10 386 514 рублей.

Обязать ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области внести изменения в государственный кадастр недвижимости об установлении стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:715 равной рыночной стоимости земельного участка в размере 10 836 514 рублей.

Взыскать с ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Росвэн» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2 000 рублей.

Выдать заявителю справку на возврат из федерального бюджета государственной пошлины в сумме 2 000 рублей.

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

Судья

/ С.В. Агеенко
