



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Володарского 39, г. Оренбург, 460046
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
25 июля 2014 года

Дело № А47-3408/2014

Резолютивная часть решения объявлена	22 июля 2014 года
В полном объеме решение изготовлено	25 июля 2014 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи В.М. Штырник, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Н.А.Тимофеевой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Федерации организаций профсоюзов Оренбургской области (ИНН 5612003800 ОГРН 1025600001305)

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (107078, г. Москва, пер. Орликов, д. 10 стр. 1, ИНН 7705401340) в лице филиала по Оренбургской области (460026, г. Оренбург, пр. Победы, д. 118) третьи лица:

1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д.10);
2. Администрация города Оренбурга (460000, г. Оренбург, ул. Советская, д.60);
3. Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области (460015, г. Оренбург, Дом Советов)
4. Правительство Оренбургской области (460015, г. Оренбург, Дом Советов)

об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной

при участии представителей:

от истца: Кустова Е.Д. – представитель (доверенность б/н от 04.03.2014)

от ответчика и третьих лиц: явки нет, извещены.

У С Т А Н О В И Л:

Федерация организаций профсоюзов Оренбургской области обратился в суд с иском об установлении кадастровой стоимости земельных участков:

- с кадастровым номером 56:44:0431007:20, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 2152+/-16 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, пр. Победы, №11 равной его рыночной стоимости в размере 20 321 000 руб. по состоянию на 01.01.2012;

- с кадастровым номером 56:44:0434006:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 2570+/-17.70 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Туркестанская, №14 равной его рыночной стоимости в размере 21 325 000 руб. по состоянию на 01.01.2012.

Представители ответчика и третьих лиц в судебное заседание не явились, несмотря на надлежащее извещение о времени и месте его проведения. В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ заседание проведено в отсутствие не явившихся лиц.

При рассмотрении спора по существу судом установлено следующее.

В обоснование своих требований истец ссылается на следующие обстоятельства: Федерация организаций профсоюзов Оренбургской области является собственником земельного участка с кадастровым номером 56:44:0431007:20, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 2152+/-16 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, пр. Победы, №11, что подтверждается свидетельствами о праве собственности № 56 АВ882256 от 28.02.2013 (л.д. 57).

Также на праве собственности истцу принадлежит административное здание, назначение нежилое, общей площадью 4 254,5 кв. м., инв № 57-21, литер Е, по адресу: Оренбургская область,

ул. Туркестанская, дом № 14, что подтверждается свидетельством о праве собственности № 56 АБ 578986 от 07.06.2012 (л.д.56).

Как подтверждается материалами дела, данный объект недвижимости расположен на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0434006:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 2570+/-17.70 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Туркестанская, №14, который принадлежит истцу на праве бессрочного пользования, что подтверждается свидетельством № 625 от 27.09.1993 (л.д. 165)

Согласно кадастровым паспортам № 56/14-70412 от 20.02.2014 и № 56/14-69384 от 19.02.2014 кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0431007:20 и 56:44:0434006:8 составляет 23 524 695,6 рублей и 25 688 023,8 рублей соответственно.

Между тем, указанные сведения о кадастровой стоимости земельных участков не соответствуют сведениям их рыночной стоимости.

Так: в отчете № 11-03/14 от 21.03.2014, изготовленном ООО «Авантаж», рыночная стоимость земельного участка с кадастровыми номерами 56:44:0431007:20 составила 20 321 000 рублей, а земельного участка с кадастровым номером 56:44:0434006:8 - 21 325 000 рублей .

Истец полагает, что от законности установленного размера кадастровой стоимости земельных участков зависит законность подлежащей взысканию платы за его использование.

Существенное завышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью влечет нарушение прав истца, так как кадастровая стоимость в соответствии с нормой ст. 390 Налогового кодекса РФ является базовой для расчета земельного налога.

Кроме того согласно пункту 5 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации. Кадастровая стоимость земельного участка применяется также для определения размера арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, цены земельного участка, приватизируемого собственником объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, или

обладателем права постоянного (бессрочного) пользования. При этом арендаторы и потенциальные покупатели в названных случаях, как правило, не участвуют в определении цены по соответствующим договорам, если она привязана в силу закона или иных нормативных актов к размеру кадастровой стоимости.

В рассматриваемом случае истцу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 56:44:0431007:20, а на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0434006:8 принадлежат на праве собственности объект недвижимости, то есть истец является собственником и фактическим пользователем, поэтому имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере его действительной рыночной стоимости.

Согласно норме пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случая, когда определена его рыночная стоимость. В таком случае кадастровая стоимость устанавливается в размере рыночной стоимости (пункт 3 ст. 66 ЗК РФ). Таким образом, из прямого указания закона следует, что кадастровая стоимость может быть установлена двумя способами: методом массовой оценки земель и методом его индивидуальной оценки.

Несоответствие установленной в ГКН кадастровой стоимости участка его рыночной стоимости является нарушением прав его правообладателя, которое может быть устранено путем внесения изменения в ГКН сведений о стоимости участка.

На основании изложенного, поскольку установленная ответчиком кадастровая стоимость спорных участков, явно не соответствует цене ее рыночной стоимости, истец обратился в суд с настоящим иском.

Ответчик в письменном отзыве от 08.05.2014 просит в иске отказать.

Третье лицо 1. (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области) в представленном отзыве указало на отсутствие заинтересованности в исходе рассмотрения данного дела.

Третье лицо 3. (Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области) в письменном отзыве от 20.06.2014 сослалось на необоснованность исковых требований.

Третье лицо 4. (Правительство Оренбургской области) в отзыве просило в удовлетворении исковых требований отказать.

Исследовав материалы дела и представленные документы, суд пришёл к выводу об обоснованности исковых требований истца. При этом суд исходит из следующих обстоятельств.

Как установлено в судебном заседании, сведения о земельных участках внесены в ГКН в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка», в том числе сведения о кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0431007:20 и 56:44:0434006:8 в соответствии с постановлением № 1122-п от 24.12.2012 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов».

Согласно п. 3 ст. 66 ЗК РФ, в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Положения данного пункта вступили в действие с момента официального опубликования, а именно с 26.07.2010 согласно ст. 6 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ.

Согласно кадастровым паспортам на данные земельные участки установлена кадастровая стоимость:

- на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0431007:20 в размере 23 524 695,6 рублей;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0434006:8 в размере 25 688 023,8 рублей.

Согласно представленному в дело отчету № 11-03/14 от 21.03.2014, подготовленному ООО «Авантаж»- Компанией экспертиз и оценки, рыночная стоимость земельного участка с кадастровыми номерами 56:44:0431007:20 составила 20 321 000 рублей, а земельного участка с кадастровым номером 56:44:0434006:8 - 21 325 000 рублей .

Согласно ст. 12 Закона 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 названным 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.

Из указанного следует, что кадастровая стоимость земельных участков значительно существенно завышена по сравнению с его рыночной стоимостью.

Права истца, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорных земельных участков его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Исходя из п. 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, иных-методов массовой оценки недвижимости.

Согласно пункту 10 федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255 (в редакции, действовавшей в спорный период), при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Таким образом, 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.

Согласно ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 определено, что именно данная служба осуществляет функции по государственной кадастровой оценке (пункт 1 Положения)

В соответствии с п. 4 Положения Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Согласно Приказу от 11.03.2010 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета» государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, органом, уполномоченным на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости является именно ФГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», как правопреемник ФГУ «Земельная кадастровая палата по Оренбургской области», из чего суд полагает, что данное учреждение является надлежащим ответчиком, в обязанности которого входит исполнение решения суда по внесению изменений в реестр.

Суд также отмечает, что по ходатайству истца по настоящему делу проведена судебная экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы:

соответствует ли Отчет № 11-03/14 об оценке рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0431007:20 и 56:44:0434006:8, , выполненный оценщиком ООО «Авантаж» Закону об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки ?

- является ли обоснованной рыночная стоимость земельных участков с кадастровым номером 56:44:0431007:20, общая площадь 2 152 кв.м. в размере 20 321 000 руб., с кадастровым номером 56:44:0434006:8, общая площадь 2 570 кв.м. в размере 21 325 000 руб. на 01.01.2012,?

В соответствии с экспертным заключением № Э91-2014 от 01.07.2014, составленным экспертом ООО «Финансовый адвокат» Муллахметовым Ш. Р., рыночная стоимость земельных участков определенная оценщиком в отчете об оценке обоснована, отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Суд считает возможным применение к рассматриваемому делу по аналогии правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 №10761/11.

Исходя из изложенного, суд считает требования подлежащими удовлетворению, устанавливает кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 56:44:0431007:20, общей площадью 2152 кв.м. в размере 20 321 000 руб., земельного участка с кадастровым номером 56:44:0434006:8, общей площадью 2 570 кв.м. в размере 21 325 000 руб. по состоянию на 01.01.2012.

Судебные расходы по настоящему делу относятся на истца по соглашению между сторонами в порядке п. 4 ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 49, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельных участков:
- с кадастровым номером 56:44:0431007:20, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 2152+/-16 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, пр. Победы, №11 равной его рыночной стоимости в размере 20 321 000 руб. по состоянию на 01.01.2012;

- с кадастровым номером 56:44:0434006:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 2570+/-17.70 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Туркестанская, №14 равной его рыночной стоимости в размере 21 325 000 руб. по состоянию на 01.01.2012

2. Судебные расходы по делу отнести на истца.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течении месяца со дня его принятия, жалоба может быть подана через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

В.М.Штырник