



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Самара

01 декабря 2014 года

Дело № А55-10132/2014

Резолютивная часть решения объявлена 24 ноября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 01 декабря 2014 года

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Агеенко С.В.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чугуновой С.Ю., после перерыва - помощником судьи Чибидиной Е.А.,

рассмотрев в судебном заседании 19-24 ноября 2014 года (в соответствии со ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв) дело по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Автомобилист», Самарская область, г. Тольятти

Общества с ограниченной ответственностью «Ориент-моторс», Самарская область, Ставропольский район, п. Тимофеевка

От 07 мая 2014 года

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

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмете спора, на стороне заинтересованного лица:

- Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области, г. Самара

- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, г. Самара

- ООО «Институт независимой оценки и аудита», г. Самара,

об установлении кадастровой стоимости равной рыночной

при участии в заседании:

от заявителей:

от Общества с ограниченной ответственностью «Автомобилист» - представитель Морозова С.В. по доверенности от 24.04.2014 года

от Общества с ограниченной ответственностью «Ориент-моторс» - представитель

Морозова С.В. по доверенности от 04.09.2014 года
от заинтересованного лица – не явился, извещен
от третьих лиц – не явились, извещены
установил:

ООО «Автомобилист» и ООО «Ориент-моторс» обратились в суд с заявлением к ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области, в котором просят: установить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, ул. Борковская, дом 38А, с кадастровым номером: 63:09:0102158:634 и установить ее равной рыночной стоимости в размере 265 000 руб.; обязать внести изменения в государственный кадастр недвижимости в части сведений о кадастровой стоимости земельного участка кадастровый номер: 63:09:0102158:634, расположенного по адресу: Самарская область, город Тольятти, Автозаводский район, ул. Борковская, дом 38А.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, ООО «Институт независимой оценки и аудита».

В судебном заседании представители заявителя требования поддержали по доводам заявления.

Представители заинтересованного лица и третьих лиц в судебное заседание не явились, извещены в соответствии со ст.123 АПК РФ.

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

После перерыва от заинтересованного лица поступило ходатайство о назначении судебной экспертизы, которое было оставлено судом без удовлетворения.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области в представленном отзыве и дополнениях к отзыву указывает на несоответствие Отчета об оценке №035-14А от 17.03.2014 стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности, а также на то, что кадастровая стоимость, установленная Постановлением Правительства Самарской области № 610 от 13.11.2013, не нарушает прав и законных интересов заявителей, поскольку они не являются плательщиками земельного налога. (т.1, л.д. 153-158, т.2. л.д. 16-18).

В силу положений ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело без участия представителей заинтересованного лица,

третьих лиц, не явившихся 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, заявители на основании договоров купли-продажи от 31.07.2012 и 10.03.2005 являются собственниками нежилых помещений в производственном здании, расположенном по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Борковская, д. 38А, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АИ № 133468 от 20.08.2012 (ООО «Автомобилист») (т.1, л.д. 35) и свидетельством 63-АЕ № 489138 от 06.04.2005 (ООО «Ориент-Моторс») (т.1, л.д. 65).

Указанное нежилое производственное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером: 63:09:0102158:634, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка от 26.03.2014 №63-00-102/14-204945. (т.1, л.д.66-70).

Земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0102158:634 находится в собственности Российской Федерации, что также подтверждается кадастровым паспортом земельного участка.

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 606 883 руб. 68 коп.

В соответствии с требованиями действующего законодательства заявитель провел оценку земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Борковская, д. 38А.

Согласно Отчету об оценке № 035-14А от 17.02.2014, изготовленному ООО «Институт независимой оценки и аудита», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0102158:634, по состоянию на 01.01.2013 составляет 265 000 руб. (л.д. 72-123).

Экспертным заключением Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 598/2014 от 11.03.2014 установлено, что вышеназванный отчет об оценке № 035-14А от 17.02.2014 соответствует требованиям законодательства РФ (т.1, л.д. 124-132).

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

Частью 1 ст. 198 АПК РФ установлено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными

ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

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 внесенной 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 организацией «Российское общество оценщиков» № 598/2014 от 11.03.2014 установлено, что заключение № 035-14А от 17.02.2014 соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

Довод Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области о том, что Отчет об оценке №035-14А от 17.03.2014 не соответствует стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности является необоснованным, поскольку доказательства недостоверности установленной в заключении экспертов № 035-14А от 17.02.2014 рыночной стоимости спорного земельного участка в материалах дела отсутствуют.

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, Автозаводской район, ул. Борковская, д. 38 А, с кадастровым номером 63:09:0102158:634 равной рыночной стоимости в размере 265 000 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.

Довод заинтересованного лица о том, что у заявителей отсутствует право на вышеуказанный иск в виду отсутствия оформленных правоотношений на земельный участок, суд также считает необоснованным.

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса установлено, что продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный

кодекс) при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса определено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Судом установлено, что за заявителями зарегистрировано право собственности на объекты недвижимости и с этого момента в силу статей 35 и 36 Земельного кодекса у них возникло право не только на использование части земельного участка, занятой сооружениями и необходимой для их использования, но и исключительное право на приватизацию земельного участка (его соответствующей части) или приобретение права аренды.

Данный правовой подход соответствует позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлениях от 29.06.2010 № 241/10, от 21.05.2013 № 16448/12.

Следовательно, для целей оспаривания кадастровой стоимости земельного участка на основании статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности с учетом Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11 заявители являются надлежащими истцами.

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

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с у д

Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Борковская, д. 38 А, с кадастровым номером 63:09:0102158:634 равной рыночной стоимости в размере 265 000 рублей.

Обязать ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области внести изменения в

государственный кадастр недвижимости в части сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102158:634, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, ул. Борковская, д. 38А.

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

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Автомобилист» с депозитного счета Арбитражного суда Самарской области денежные средства в сумме 25 000 рублей, перечисленные платежным поручением № 257 от 23.10.2014 года.

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

Судья

/ С.В. Агеенко
