

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Именем Российской Федерации**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Самара

05 ноября 2014 года

Дело № А55-13207/2014

Резолютивная часть решения объявлена 28 октября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 05 ноября 2014 года

Арбитражный суд Самарской области в составе судьи Черномырдиной Е.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Рабинович
А.М., после перерыва помощником судьи Бубновым Д.С.,
рассмотрев в судебном заседании 20-27 октября 2014 года (в соответствии со ст. 163 АПК
РФ объявлялся перерыв) дело по заявлению
Индивидуального предпринимателя Жарова Леонида Владимировича, г. Самара
От 09 июня 2014 года
к Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
при Управлении Росреестра по Самарской области, г. Самара,
к Управлению Росреестра по Самарской области
3 лица: ООО «Институт независимой оценки и аудита»,
Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков
«Российской общество оценщиков»,
Правительство Самарской области,
Министерство имущественных отношений Самарской области
о признании незаконным решения и обязанности
при участии в заседании
от заявителя Жаров Л.В. – лично, паспорт,
от заинтересованного лица – Устинов О.В. по доверенности от 30.1.2013, после перерыва –
Черкасова Е.Г. по доверенности от 30.12.2013,
от иных – не явились, извещены

установил:

Индивидуальный предприниматель Жаров Леонид Владимирович обратился в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 07 мая 2014 года № 14/10с-3 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка (кадастровый номер 63:01:0926002:11), общей площадью 6891,9 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ближняя, дом 3 и обязанности Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка (кадастровый номер 63:01:0926002:11), общей площадью 6891,9 м², расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ближняя, дом 3 в размере его рыночной стоимости, т.е. в размере 8517405 рублей.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены: ООО «Институт независимой оценки и аудита», Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Российской общество оценщиков», Правительство Самарской области, Министерство имущественных отношений Самарской области.

По делу в соответствии со ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 24.10.2014 до 14 час. 30 мин. и до 27.10.2014 до 16 час. 00 мин.

Представитель заявителя в судебном заседании требования поддержал в полном объеме.

Представитель заинтересованного лица возражал против удовлетворения заявленных требований по мотивам, изложенных в отзыве (т. 1. л.д.181-186).

Представители третьих лиц в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены в соответствии со ст.123 АПК РФ.

Министерство имущественных отношений Самарской области в отзыве считает требования необоснованными, просит отказать в удовлетворении заявленных требований (л.д. т. 2 л.д.1-3).

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков

«Российской общество оценщиков» в представленном отзыве указывает, что замечания в отношении отчета об оценке являются несостоятельными, отчет об оценке соответствует требованиям законодательства.

В силу положений ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело без участия третьих лиц, не явившихся в судебное заседание.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, оценив доводы их и представленные доказательства, суд находит заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Жаров Леонид Владимирович является собственником земельного участка кадастровый номер: 63:01:0926002:11, общей площадью 6891,9 кв.м, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Самара, Советский район, ул.Ближняя, дом 3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 14 мая 2013 года серии 63-АЛ №336124 (т. 1 л.д.11).

Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 №610 утверждены результаты кадастровой оценки, указанные в отчете об определении кадастровой стоимости №1/К-2013-01 от 25.10.2013, данного земельного участка в размере 15 586 652 руб. 12 коп.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости №050-14А от 05.02.2014 (л.д.32-63) рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером: 63:01:0926002:11, составляет 8 517 405 руб.

Не согласившись с данными государственного кадастра недвижимости, заявитель обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области с заявлением о пересмотре результата определения кадастровой стоимости на указанный земельный участок.

Решением от 07.05.2014 №14/10с-3 комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области отклонила заявление о пересмотре результата определения кадастровой стоимости, сославшись на несоответствие отчета об оценке №050-14А от 05.02.2014, а также положительного экспертного заключения №385/2014 от 12.03.2014 на данный отчет, требованиям действующего законодательства.

В указанном решении комиссией были установлены следующие нарушения: отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта

недвижимости, определенной в размере 15 586 652 руб. 12 коп., по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области № 1/К-2013-01 от 25.10.2013 и утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610, и составляет 7 069 247 руб.12 коп., более 30%, а именно 45,36 % процента; оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, а также несоответствие положительного экспертного заключения № 385/2014 от 12.03.2014 требованиям, установленным к нему законом.

Не согласившись с указанным решением, заявитель обратился в арбитражный суд.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» 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.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

-недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

-установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Комиссии создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта РФ. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта РФ, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, Национального совета по оценочной деятельности.

На основании Приказа Росреестра от 06.02.2012 №П/48 была создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области.

Работа комиссии регулируется Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 №263.

Статьей 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности).

Доводы заинтересованного лица об отсутствии в отчете информации о перечне использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и информации о прошлых и ожидаемых затратах, доходах, судом признаются несостоятельными, так как источники получения данных для оценки, а также названия документов, из которых получена информация о характеристиках объекта оценки в отчете указаны (стр. 10, стр. 15 Отчета). Кроме того, поскольку в отчете выполнен отказ от расчета доходным подходом рассмотрение потока доходов и расходов не требуется.

В пункте 2 оспариваемого решения заинтересованное лицо указало на отсутствие в отчете об оценке информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки; информации по всем ценнообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости; обоснования значений или диапазонов значений ценообразующих факторов; а также копий материалов и распечаток по объектам аналогам; в таблице 3 на странице 26 не имеется информации об актуальности сведений.

Как следует из объяснений лиц, участвующих в деле, при определении стоимости на прошедшую дату для оспаривания кадастровой стоимости, которая, фиксируется на определенную дату и действует в течение последующих пяти лет, влияние политических и экономических факторов отсутствует. Экологический и социальный факторы могут рассматриваться при анализе наилучшего использования участка, однако в данной оценке разрешенное использование на дату оценки установлено документами и его кадастровая стоимость устанавливается именно для этого вида использования. Кроме того, рассмотрение политических, макроэкономических и социальных факторов, которые могут влиять на стоимость производственных земельных участков, далеко выходят за узкие специальные рамки отчета и поэтому не используются в расчетах, а неиспользуемую информацию не рекомендуется помещать в отчет.

Кроме того, информация о предложении земельных участков под производственные цели и информация по всем ценнообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости представлена на стр.21 отчета, а также анализ ценообразующих факторов выполнен при расчете стоимости участка сравнительным подходом стр.28-30 Отчета.

Более того, судом установлено, что раздел «Описание процесса оценки», на который ссылается заинтересованное лицо в оспариваемом решении, в отчете отсутствует.

Статьей 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что в целях проверки отчета, подготовленного оценщиком, на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего полномочия по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика.

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».

Согласно п.20 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 №263, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке объекта недвижимости, содержание и оформление которого соответствуют требованиям, установленным статьей 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, и такая рыночная стоимость отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия

принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено положительное экспертное заключение (если отчет об оценке рыночной стоимости составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, - положительные экспертные заключения соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков), соответствующее требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, и содержание и оформление отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

В постановлении № 913/11 отмечено, что в рамках рассмотрения в суде данных требований на заявителе в силу закрепленного принципа распределения бремени доказывания лежит обязанность доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка.

Как следует из материалов дела, заявителем было представлено положительное экспертное заключение от 12.03.2014 №385/2014 на отчет об оценке №050-14/А от 05.02.2014, согласно которому указанный отчет соответствует требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности. (л.д.100-118).

Судом установлено, что порядком создания и работы комиссии №263 от 04.05.2012 не предоставлено право признавать отчет оценщика несоответствующем закону заключением самой комиссии. Комиссии предоставлено право отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в случае несоответствия такого отчета требованиям закона «Об оценочной деятельности».

Статьей 13 Закона «Об оценочной деятельности» определено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной стоимости, установленной в отчете об оценщика, указанный спор подлежит рассмотрению в суде.

С учетом фактических обстоятельств спора, установленных в ходе судебного разбирательства, исходя из анализа вышеперечисленных норм действующего законодательства, арбитражный суд приходит к выводу о том, что оспариваемое решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при

Управлении Росреестра по Самарской области от 07 мая 2014 года № 14/10с-3 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка (кадастровый номер 63:01:0926002:11), общей площадью 6891,9 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ближняя, дом 3, является не соответствующим нормам действующего законодательства и нарушающим права заявителя в сфере предпринимательской деятельности, что в соответствии со ст. 201 АПК РФ является основанием для признания его незаконным.

При таких обстоятельствах требования заявителя являются обоснованными, подтверждены материалами дела и подлежат удовлетворению.

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

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Заявление удовлетворить.

Признать незаконным решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области от 07 мая 2014 года № 14/10с-3 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка (кадастровый номер 63:01:0926002:11), общей площадью 6891,9 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ближняя, дом 3.

Обязать Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области по вступлению решения суда в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка (кадастровый номер 63:01:0926002:11), общей площадью 6891,9 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ближняя, дом 3 в размере его рыночной стоимости - 8517405 рублей.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в пользу Индивидуального предпринимателя Жарова Леонида Владимировича, г. Самара расходы по уплате государственной пошлины в сумме 200 рублей.

Выдать заявителю справку на возврат из Федерального бюджета государственной

пошлины в сумме 3800 рублей.

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

Судья _____ / Е.В. Черномырдина