



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**

16 декабря 2014 года

Дело № А55-15843/2014

Резолютивная часть решения объявлена 09 декабря 2014 года.

Решение изготовлено в полном объеме 16 декабря 2014 года.

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Шабанова А.Н.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Малько В.В.

рассмотрев в судебном заседании 09 декабря 2014 года дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью "Круг",

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

с участием третьих лиц:

Министерства строительства Самарской области,

Министерства имущественных отношений Самарской области,

Общества с ограниченной ответственностью "Группа Комплексных решений"

Общества с ограниченной ответственностью "Институт независимой оценке и аудита"

Общества с ограниченной ответственностью "Российское общество оценщиков"

об установлении кадастровой стоимости

при участии в заседании

от истца – представителя Егорова Д.Е., доверенность от 20.06.2014;

от ответчика – представителя Борисовой Е.В., доверенность от 25.01.2013;

от 1-го третьего лица – не участвовал, извещен;

от 2-го третьего лица – не участвовал, извещен;

от 3-го третьего лица – не участвует, извещен;

от 4-го третьего лица – директора Гурьянова А.В., представителя Костиной Ж.Ж., доверенность от 09.12.2014;

от 5-го третьего лица – не участвовал, извещен;

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Круг" обратилось с иском в Арбитражный суд Самарской области к ФГБУ "Земельная кадастровая палата" просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:01:0929003:504 площадью 6186,70 кв.м, расположенного по адресу: г. Самара, Советский р-н, ул. Ближняя равной его рыночной стоимости в размере 9 300 753 руб.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, иск не признал по мотивам, изложенным в отзыве на иск.

Министерство строительства Самарской области представило отзыв на исковое заявление, оставляет заявленное требование на усмотрение суда.

ООО "Институт независимой оценке и аудита" представило отзыв, просит заявленные требования удовлетворить.

Иные участники процесса отзывы на иск не представили.

В соответствии с частями 1, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей 1, 2, 3, 5 третьих лиц надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Исследовав представленные лицами, участвующими в деле документы, заслушав объяснения представителей присутствовавших лиц, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из представленных в суд документов, истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 63:01:0929003:504 площадью 6186,70 кв.м, расположенного по адресу: г. Самара советский район, ул. Ближняя, для строительства базы по производству бетона на основании договора аренды земельного участка № 382 от 10.09.2008 заключенного с министерством строительства Самарской области.

Постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 № 610 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области", по состоянию на 01.01.2013, была утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области, в том числе на спорный земельный участок согласно кадастровой выписке о земельном участке от 05.03.2014 составляет 12960208 руб. 50 коп.

Истец с определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимостью спорного земельного участка не согласился в связи с несоответствием рыночной стоимости участка, полагая, что кадастровая стоимость земельного участка существенно завышена против ее рыночной стоимости, истец заказал рыночную оценку стоимости земельного участка у независимого оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки и

аудита», и согласно отчету оценщика от 14.03.2014 №10-14А, величина рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2013 составила 9 300 753руб. 00коп.

В соответствии с п. 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, и в соответствии с пунктом 3 этой статьи при определении рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, права налогоплательщика, нарушенные несоответствием внесенной государственной кадастр недвижимости кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка; установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" закреплено, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, в том числе осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии.

В силу части 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 указанного Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных указанным Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

Полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, возложены на ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области с 15.09.2010 приказом Росреестра от 10.03.2010 № П/93.

Таким образом, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» является органом кадастрового учета и имеет право вносить изменения в государственный кадастр недвижимости.

Суд считает доводы ответчика о возможности применения к спорным правоотношениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости основаны на применении норм права в толковании, сформулированном в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 913/11 от 28.06.2011, несостоятельными.

Согласно пункту 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон (пункт 8 Правил).

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение

их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель (пункт 13 Правил).

Как следует из абзаца 2 пункта 2.2.7. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка представляет собой кадастровую стоимость такого участка в расчете на единицу его площади.

Пунктом 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 № 256 определено, что датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действующее законодательство не запрещает определять стоимость объекта оценки на дату, отличную от даты составления отчета об оценке и, применительно к спорным правоотношениям, не ограничивает период с даты оценки до даты составления отчета об оценке.

Спор между сторонами 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 земельного участка.

Статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлена обязанность лиц, участвующих в деле, доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений.

Доказательств недостоверности установленной в отчете № 10-14А от 14.03.2014 рыночной стоимости спорного земельного участка или иных противоречий ответчик не представил, о назначении экспертизы не ходатайствовал. Между тем, в соответствии с частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Оснований для назначения экспертизы по инициативе суда, предусмотренных ч. 1 ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не имелось.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10763/11/ установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой

стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета 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; основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным 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.

Согласно статье 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на: соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям указанного Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Общества с ограниченной ответственностью "Российское общество оценщиков" была проведена экспертиза отчета, результатом которой стало положительное экспертное заключение № 3131/2014 от 29.08.2014.

То обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой

стоимости.

При указанных обстоятельствах исковые требования об определении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

В судебном заседании представитель истца заявил об отнесении расходов по государственной пошлине на истца, в силу части 4 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на истца.

Руководствуясь ч. 1 ст. 110, ст.ст. 167-176, 180-182, ч.1 ст. 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

### **Р Е Ш И Л:**

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:01:0929003:504, площадью 6186,70кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, ул. Ближняя, равной рыночной стоимости земельного участка в размере 9 300 753руб. 00коп.

Решение является для Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области основанием для внесения изменений в сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0929003:504.

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

Судья

/ А.Н. Шабанов

---