



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

23 апреля 2014 года

Дело № А55-29548/2013

Резолютивная часть решения объявлена 17.04.2014
Текст решения в полном объеме изготовлен 23.04.2014

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Селиваткина П.В.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Борзовой М.А.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску, заявлению
Открытого акционерного общества "Торгснаб"

От 30 декабря 2013 года №
к ФГБУ "ФКП Росреестра" в лице филиала по Самарской области
с участием третьего лица Управления Росреестра по Самарской области
об установлении кадастровой стоимости
при участии в заседании
от истца – Игнатьева Н.Н., доверенность от 11.01.2013
от ответчика – Кулинко О.С., доверенность от 25.01.2013
от третьего лица – не явился, извещен

установил:

Открытое акционерное общество "Торгснаб" обратилось в арбитражный суд с иском к ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Самарской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Ответчик отзыв на иск не представил, в судебном заседании возражений по требованиям не заявил.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковом заявлении, суд установил следующее.

ОАО «Торгснаб» является собственником земельного участка с кадастровым номером 63:09:01 011 66:32 назначение: земли населенных пунктов, разоешенное использование: для эксплуатации здания, зона Ж-4, площадь 4869 кв.м., адрес: Самарская область, г.Гольяты, Автозаводский район, Ленинский пр. 10.

Согласно кадастровой справки кадастровая стоимость указанного участка составляет 30212729,28 руб. (л.д.34).

С целью установления рыночной стоимости указанного земельного участка истец обратился в ООО «Институт независимой оценки и аудита», которое произвело оценку рыночной стоимости участка, по результатам которой был подготовлен отчет № 059-14А от 20.02.2014г., согласно которому рыночная стоимость участка по состоянию на 01.01.2013г. составляет 9400000 рублей.

Соответствие данного отчета требованиям законодательства подтверждается

экспертным общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» заключением №581/2014-4 от 06.03.2014.

Отчет оценщика № 059-14А от 20.02.2014г. от 19.06.2013 г. года подтверждает, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:01 011 66:32 существенно превышает рыночную стоимость этого земельного участка.

В соответствии с информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 мая 2005 г. N 92, в силу ст. 12 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.

Согласно статье 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 22.07.2010 № 167-ФЗ (далее — Закон об оценке), результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении № 913/11 от 28.06.2011, 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. 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. 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.

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.

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, 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.

Согласно части 1 статьи 3 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 17.12.1997 N 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.

Из части 2 указанной статьи следует, что предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

В силу пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной

кадастровой оценки.

Пункт 5 Положения к полномочиям Росреестра относит осуществление в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также организацию проведения государственной кадастровой оценки земель.

Пунктом 4 Положения установлено, что Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации.

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.

ФГБУ «ФКП Росреестра», осуществляя полномочия органа кадастрового учета и будучи привлеченным к участию в деле в качестве ответчика, о наличии сомнений в объективности экспертов, подготовивших экспертное заключение № 059-14А от 20.02.2014г., или противоречий в сделанных ими выводах, не заявляло, о назначении дополнительной или повторной экспертизы не ходатайствовало. Между тем, в соответствии с частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несорвершения ими процессуальных действий.

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

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101166:0032, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания, зона Ж-4, площадь 4869 кв.м, месторасположение: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, Ленинский пр.10 в размере его рыночной стоимости 9400000 руб.

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

Судья

/ П.В. Селиваткин
