



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**

Резолютивная часть решения объявлена 16.04.14.

Полный текст решения изготовлен 17.04.14.

17 апреля 2014 года

Дело № А55-29550/2013

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Рысаевой С.Г.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Царьковой Е.В.

рассмотрев в судебном заседании 09 апреля 2014 года - 16 апреля 2014 года дело по иску  
Общества с ограниченной ответственностью "Общее дело"

к ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Самарской области

с участием в деле Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Самарской области в качестве третьего лица, не заявляющего  
самостоятельных требований относительно предмета спора

Об установлении кадастровой стоимости земельного участка

при участии в заседании

от истца - Игнатьева Н.И. по дов. от 17.08.11

от ответчика – Кулинко О.С. по дов. от 25.01.13.

от третьего лица – не явился, извещён.

В соответствии со ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 09.04.2014. объявлялся перерыв до 16.04.2014. до 13 час. 30 мин. Сведения о месте и времени заседания были размещены на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по веб-адресу: <http://www.samara.arbitr.ru>. После перерыва судебное заседание продолжено.

Общество с ограниченной ответственностью "Общее дело" обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Самарской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:01 11 004:14 с назначением: земли населенных пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30кв.м., адрес: Самарская область, г.Самара,

Железнодорожный район, ул. Загородная, д.1 в размере его рыночной стоимости, определенной ООО «Институт независимой оценки и аудита» в размере 25 680 000,00 (двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом (ув.№89625), в судебное заседание не явилось.

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" представило отзыв на иск в котором исковые требования истца не признаёт.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие третьего лица.

Рассмотрев материалы дела, заслушав объяснения представителей истца и ответчика арбитражный суд установил.

Как следует из материалов дела, истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 63:01:01 11 004:14 с назначением: земли населенных пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30кв.м., адрес: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, д.1 на основании договора купли-продажи № 206-09-891-р/85 от 29.07.2009., заключенного между ООО «Общее дело» и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области.

Постановлением Правительства Самарской области №610 от 13.11.13 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Самарской области утверждена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:01:01 11 004:14 с назначением: земли населенных пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30кв.м., адрес: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, д.1 составляет 61231490 руб. 05 коп.

Истец с определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимостью принадлежащего ему земельного участка не согласился в связи с несоответствием рыночной стоимости участка.

Истец считает, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:01:01 11 004:14 с назначением: земли населенных пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30кв.м., адрес: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, д.1 составила 25 680 000,00.

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 01.01.13.

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 внесённой в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка 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 земельного участка, для определения которой в

случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначается экспертиза.

Согласно экспертному заключению №581/2014-1 от 06.03.14. составленному Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Экспертный совет отчет об оценке №056-14А соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности в соответствии с которым рыночная стоимость земельного участка кадастровый номер 63:01:0111004:14 площадью 8621,30 кв.м составила 25 680 000 руб. при этом экспертиза составлена по состоянию на 01.01.13.

. Доказательств недостоверности установленной в заключении экспертов №056-14А рыночной стоимости спорного земельного участка ответчики, третье лицо не представили.

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 обязанности 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 с кадастровым номером 63:01:01 11 004:14 с назначением: земли населенных пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30 кв.м., адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, д.1 равной его рыночной стоимости 25 680 000,00 (двадцать пять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) 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 исковые требования об определении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости и внесении изменений в государственный кадастр недвижимости в части кадастровой стоимости принадлежащего истцу на праве аренды земельного участка, указав ее равной рыночной

стоимости, подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 4 ст.110 АПК РФ судебные расходы госпошлине в сумме 8000 руб. относятся на истца, о чём сделана отметка в протоколе судебного заседания от 09.04.2014.

Руководствуясь ст.ст.110,156,167-171,176,259 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации,

**Р Е Ш И Л:**

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 63:01:0111 004:14 с назначением: земли населённых пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30 кв.м. адрес: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный район, ул. Загородная, д.1 в размере его рыночной стоимости равной 25 680 000 руб.

Настоящее решение суда является основанием для внесения рыночной стоимости 25 680 000 руб. земельного участка с кадастровым номером 63:01:0111 004:14 с назначением: земли населённых пунктов, под склад, офис, дворовую территорию, площадью 8621,30 кв.м. адрес: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный район, ул. Загорная, д.1 в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с направлением жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/ С.Г. Рысаева

---