



Арбитражный суд Мурманской области

ул. Книповича, дом 20, город Мурманск, 183049

Е-mail суда: murmansk.info@arbitr.ru

<http://murmansk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Мурманск
«29» июля 2013 года

Дело № А42-3375/2013

Судья Арбитражного суда Мурманской области Игнатьева Светлана Николаевна при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Лановой А.В., рассмотрев в предварительном судебном заседании дело по иску ОАО «Севервзрывпром» к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Мурманской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка 3-и лица: Правительство Мурманской области, Комитет имущественных отношений г. Мурманска, при участии в заседании представителей: истца – Матяш Ю.С. – представителя по доверенности от 07.05.2013; Панческу П.А. – представителя по доверенности от 07.05.2013; ответчика – не участвовал, извещен; иных участников процесса – не участвовали, извещены; резолютивная часть решения принята 24 июля 2013 года мотивированное решение изготовлено 29 июля 2013 года

установил:

Открытое акционерное общество «Севервзрывпром» (ОГРН 1025100837794, местонахождение: 183025, г. Мурманск, ул. Полярные Зори, 41, стр. 3) обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с исковым заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, место нахождения: 107078, город Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1) в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Мурманской области (далее – ответчик, Учреждение, ФГБУ «ФКП Росреестра») об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001319:8 в размере рыночной стоимости 7 883 377 руб. 95 коп.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что по договору аренды ему предоставлен указанный земельный участок. За использование земельным участком истец вносит арендную плату, рассчитанную исходя из кадастровой стоимости, размер которой существенно превышает его рыночную стоимость. Истец сослался на положения пунктов 2 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный

кодекс), правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Президиума от 28.06.2011г. № 913/11.

ФГБУ «ФКП Росреестра» представило отзыв на иск в котором указало, что согласно части 4 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) орган государственной власти или орган местного самоуправления, утвердившие в установленном порядке результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, направляет в орган кадастрового учета акт об утверждении таких результатов. ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает, что у него отсутствуют полномочия для внесения в кадастр сведений о рыночной стоимости конкретного земельного участка на основании заявления заинтересованного лица. В действующем законодательстве не определен механизм внесения в кадастр рыночной стоимости в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса. ФГБУ «ФКП Росреестра» не считает себя надлежащим ответчиком.

Правительство Мурманской области в отзыве на иск указало, что Постановлением Правительства Мурманской области от 28.08.2012г. № 425-ПП утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Мурманской области по состоянию на 01.01.2011. Кадастровая стоимость земельного участка проведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности и составляет для земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001319:8, общей площадью 10815,00 кв.м. – 76 702 900,05 руб. Рыночная стоимость составляет 10,3% от установленной кадастровой стоимости. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Мурманской области проведена уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации, результаты которой могут быть оспорены, однако, истец не представил доказательства, в частности, недостоверности сведений о земельном участке, в связи с чем, полагает исковые требования не подлежащими удовлетворению.

В судебном заседании представители истца поддержали исковые требования в полном объеме по мотивам, изложенным в иске, не возражают против отнесения судебных расходов по госпошлине на истца, так как по данному вопросу с ответчиком заключено соответствующее соглашение о распределении судебных расходов.

Ответчик и третьи лица о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, своих представителей в судебное заседание не направили.

В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие указанных лиц, по имеющимся материалам дела.

По материалам дела установлено: ОАО «Севервзрывпром» на праве собственности принадлежат здание гаража, токарного цеха, механической мастерской, склада ГСМ, здание санитарно-гигиенического помещения, о чем в материалах дела имеются свидетельства о государственной регистрации права.

ОАО «Севервзрывпром» по договору аренды земли от 06.04.2009г. № 10123 владеет и пользуется на условиях аренды земельным участком с кадастровым номером 51:20:0001319:8, общей площадью 10815,00 кв.м., расположенным по адресу: г. Мурманск, Первомайский административный округ, пр. Кольский. Участок предоставлен под указанные выше объекты недвижимого имущества.

Постановлением Правительства Мурманской области от 28.08.2012г. № 425-ПП утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Мурманской области по состоянию на 01.01.2011г.

По итогам кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001319:8 составила 76 702 900,05 рублей.

В целях определения достоверности вновь утвержденной кадастровой стоимости земельного участка Общество обратилось к независимой оценочной организации для получения заключения о рыночной стоимости земельного участка.

Согласно отчету ЗАО «Многопрофильный деловой центр» от 22.03.2013г. № с7745 и положительному экспертному заключению Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» № 0055-НП/13-1 от 29.03.2013г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001319:8 по состоянию на 01.01.2011г. составляет 7 883 377,95 рублей.

Поскольку результаты государственной кадастровой оценки земельного участка в части определения его кадастровой стоимости, значительно превышают рыночную стоимость земельного участка, Общество обратилось в суд с настоящим иском.

Заслушав представителей истца, исследовав материалы дела, суд считает исковое заявление подлежащим удовлетворению.

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 66 Земельного кодекса РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Пункт 2 названной нормы определяет, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (в редакции Федерального закона от 22.07.2010г. № 167-ФЗ).

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которая была введена Федеральным законом № 167-ФЗ, предусмотрено, что одним из оснований 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.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости подлежат включению сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости.

Из пункта 3 статьи 16 Закона № 221-ФЗ следует, что орган кадастрового учета вправе осуществить кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, в том числе и о его кадастровой стоимости. При этом в пункте 4 названной статьи в качестве основания для возложения обязанности по учету изменений в отношении объекта недвижимости указано решение суда.

Согласно статье 12 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 данным законом, признается достоверной и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, одним из допустимых доказательств по данным спорам является отчет независимого оценщика (статья 75 АПК РФ).

Статьей 17.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика.

Отчет от 22.03.2013г. № с7745 подтверждает, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001319:8 существенно превышает рыночную стоимость этого земельного участка.

Доказательств иной величины рыночной стоимости земельного участка, несоответствия отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности лицами, участвующими в деле не представлено (статья 65 АПК РФ).

Не доверять сведениям, отраженным в отчете у суда нет оснований.

Как следует из позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащейся в постановлении от 28.06.2011 № 913/11 пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса 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.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости (Определение Конституционного Суда РФ от 01.03.2011г. № 275-О-О).

Нормативные акты, регулирующие порядок определения кадастровой стоимости, также указывают на связь между кадастровой и рыночной стоимостью.

Исходя из пункта 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08.04.2000, государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, иных методов массовой оценки недвижимости.

Согласно пункту 10 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 255, при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Таким образом, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.

При этом, суд полагает, что настоящий спор не связан с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, проведенной в порядке установленной нормативными правовыми актами с использованием методов массовой оценки (как одного из этапов государственной кадастровой оценки – статья 24.11 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), поскольку истец не оспаривает кадастровую стоимость земельного участка на дату ее определения, а просит внести в государственный кадастр недвижимости, с даты вступления в законную силу решения суда, его рыночную стоимость, что соответствует положениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ.

Правила статьи 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в данном случае не применимы.

Действующее законодательство 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. Права заявителя, 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 таких обстоятельствах, возражения Учреждения, третьего лица, судом не принимаются, а требование Общества об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, признается судом обоснованным и подлежащим удовлетворению. Возражения Учреждения о том, что оно не является надлежащим ответчиком, судом также не принимаются, поскольку ведение кадастрового учета недвижимости входит в компетенцию ФГБУ «ФКП Росреестра».

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 4 000 руб. 00 коп. остаются за истцами.

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

Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 51:20:0001319:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта (за исключением земельных участков под автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи, общей площадью 10815 кв.м, расположенного по адресу: город Мурманск, Первомайский административный округ, проезд Автопарковый, на земельном участке расположено здание № 7, в размере рыночной стоимости 7 883 377 руб. 95 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течении месяца со дня принятия.

Судья

Игнатьева С.Н.