



## А Р Б И Т Р А Ж Н Ы Й С У Д А Л Т А Й С К О Г О К Р А Я

656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 61-92-78, факс: 61-92-93

[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: [info@altai-krai.arbitr.ru](mailto:info@altai-krai.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Барнаул  
06 апреля 2012 года

Дело № А03-11881/2011

Резолютивная часть решения объявлена 03 апреля 2012 года. Полный текст решения изготовлен 06 апреля 2012 года.

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Русских Е.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Галеевой М.Р., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Алтай Обь-сервис», г. Барнаул

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, г. Барнаул, Федеральному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю, г. Барнаул

об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Главное управление имущественных отношений Алтайского края, г. Барнаул, общество с ограниченной ответственностью «Информационно-Аналитическое Бюро», г. Новосибирск, Администрация Алтайского края, г. Барнаул,

при участии:

- от истца – Якимовой С.В., доверенность от 14.03.2012 б/н,
- от первого ответчика – Порошина И.В., доверенность от 30.12.2011 № 112,
- от второго ответчика – Пенькова А.А., доверенность от 28.02.2012 б/н,
- от третьих лиц – Юшковой О.Е., доверенность от 20.07.2011 № 24/8188 (от Главного управления имущественных отношений Алтайского края), Сычевой Ю.В., доверенность от 29.12.2011 № 89-11/1-07 (от Администрации Алтайского края)

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Алтай Обь-сервис» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с иском, уточненным в порядке части 1 статьи 49 АПК РФ, к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю и федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» по Алтайскому краю об установлении с 01.10.2010 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 22:63:050501:22, расположенного по адресу г. Барнаул, Дамба реки Оби, д. 55, равной его рыночной стоимости в размере 31405000 руб.

В обоснование заявленного требования указано, что кадастровая стоимость арендуемого обществом земельного участка, утвержденная постановлением Администрации Алтайского края от 28.12.2009 № 546, многократно превышает его рыночную стоимость. Внесение в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка в размере, не соответствующем его рыночной стоимости, нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности, так как влечет необоснованное увеличение арендной платы, уплачиваемой за пользование земельным участком.

Ответчики в отзывах на заявление доводы, приведенные истцом в обоснование требований, отклонили со ссылкой на их необоснованность, в связи с чем просят в их удовлетворении отказать.

В ходе судебного разбирательства суд произвел процессуальную замену федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Алтайскому краю его правопреемником – Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечены Главное управление имущественных отношений Алтайского края, общество с ограниченной ответственностью «Информационно-Аналитическое Бюро», Администрация Алтайского края.

Третьи лица в отзывах на заявление изложили аналогичную правовую позицию.

ООО «Информационно-Аналитическое Бюро» явку представителя в судебное заседание не обеспечило.

Учитывая, что о времени и месте судебного разбирательства оно извещено надлежащим образом, суд на основании части 5 статьи 156 АПК РФ рассматривает дело в отсутствие его представителя.

В судебном заседании представители истца, ответчиков и третьих лиц поддержали свои доводы и возражения.

Представитель истца заявил отказ от требований к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Поскольку данный отказ не противоречит закону и не нарушает права других лиц, суд принимает его и на основании пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ производство по

делу в данной части прекращает.

Выслушав представителей участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что в соответствии с договором от 10.10.2006 № 12868, заключенным с Администрацией г. Барнаула, обществу предоставлен в аренду для строительства спортивно-оздоровительного комплекса с гостиницей земельный участок с кадастровым номером 22:63:050501:22 площадью 5,9283 га, расположенный по адресу г. Барнаул, Дамба реки Оби, д. 55.

По условиям договора при расчете арендной платы учитывается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно результатам государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края, утвержденным Постановлением Администрации Алтайского края от 28.12.2009 № 546, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 22:63:050501:22 составила 439201069,65 руб.

В соответствии с пунктом 3 указанного постановления оно вступило в силу с 01.01.2010.

Полагая, что внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость арендуемого обществом земельного участка, превышает его рыночную стоимость, что нарушает права и законные интересы общества в области предпринимательской деятельности, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием.

Давая оценку доказательствам и доводам, приведенным лицами, участвующими в деле в обоснование своих требований и возражений, суд находит заявленные требования обоснованными исходя из следующего.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент утверждения кадастровой стоимости земельного участка, предусматривал, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

В настоящее время пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации

действует в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ, 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 нормативными правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

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

Так, Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель (далее - Правила).

Указанные Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом (пункт 1 Правил).

Пунктом 5 Правил предусмотрено, что 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.

На основании пункта 10 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.07.2007 № 255 в редакции, действовавшей в спорный период, при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Таким образом, 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.

Указанная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11.

Проведенная по делу судебная экспертиза (заключение от 16.02.2012 № 3-2012) подтверждает, что содержащаяся в государственном кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 22:63:050501:22 существенно превышает его рыночную стоимость.

В соответствии с указанным заключением рыночная стоимость данного земельного

участка составляет округленно 31405000 руб.

Доказательств иной величины рыночной стоимости земельного участка ответчиками не представлено.

С учетом вышеизложенного суд находит основания для удовлетворения заявленного требования.

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для понуждения органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Согласно части 5 статьи 4 Федерального от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном данным Законом порядке документов, если иное не установлено этим же законом.

Пунктом 11 части 2 статьи 7 вышеуказанного закона установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся также сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Пунктом 5.1.4 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, определено, что ведение государственного кадастра недвижимости возложено на Росреестр.

В соответствии с приказом Росреестра от 18.05.2009 № 21 «О наделении федеральных государственных учреждений полномочиями органа кадастрового учета» федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Алтайскому краю было наделено полномочиями органа кадастрового учета, предусмотренными Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В настоящее время с учетом реорганизации ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Алтайскому краю в форме присоединения органом, наделенным полномочиями кадастрового учета, следует признать федеральное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю.

В связи с изложенным суд возлагает на федеральное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю обязанность внести изменения в данные государственного кадастра недвижимости путем указания кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

Расходы по уплате государственной пошлины и расходы за проведение судебной экспертизы в соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ подлежат взысканию с

ответчика в пользу истца.

В силу положений подпункта 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации размер подлежащей уплате госпошлины должен составлять 4000 руб.

При подаче заявления Огородниковым С.И. по квитанции от 19.08.2011 за ООО «Алтай Обь-сервис» уплачена пошлина в сумме 6000 руб., то есть в большей размере.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации уплаченная государственная пошлина подлежит возврату частично или полностью в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено настоящей главой.

Таким образом, 4000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины и 12000 руб. судебных расходов за проведение экспертизы суд взыскивает с ответчика, а излишне уплаченная госпошлина в сумме 2000 руб. подлежит возврату Огородникову С.И.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### Р Е Ш И Л:

Признать с 01.01.2010 кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 22:63:050501:22, расположенного по адресу: г. Барнаул, Дамба реки Оби, д. 55, равной его рыночной стоимости в размере 31405000 руб.

Обязать федеральное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю внести изменения в данные государственного кадастра недвижимости путем указания кадастровой стоимости указанного земельного участка равной его рыночной стоимости.

Взыскать с федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю в пользу общества с ограниченной ответственностью «Алтай Обь-сервис» 4000 руб. расходов по уплате государственной пошлины и 12000 руб. расходов за проведение судебной экспертизы.

Возвратить Огородникову Сергею Ивановичу из федерального бюджета Российской Федерации 2000 руб. излишне уплаченной за общество с ограниченной ответственностью «Алтай Обь-сервис» государственной пошлины.

Решение подлежит исполнению после вступления его в законную силу и может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.В. Русских