



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-11049/2011-ГК

г. Пермь
23 марта 2012 года

Дело № А50-11882/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 19 марта 2012 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 23 марта 2012 года.

председательствующего Зелениной Т.Л.
судей Дюкина В.Ю., Сусловой О.В.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Глушковой С.А.,

при участии в судебном заседании:

от заявителя – представитель не явился,
от ответчика – Моисеева Т.А. (паспорт, доверенность от 09.12.2011);
от ответчика – Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Пермскому краю: Старкова В.А. (паспорт, доверенность от 20.02.2012);
(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 АПК РФ, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда)

рассмотрел в судебном заседании арбитражное дело № А50-11882/2011 по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ВИТУС» (доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Земельный фонд «Перспектива») (ОГРН 1025900509062, ИНН 5902131890) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, заинтересованное лицо: Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Пермскому краю, о признании решения незаконным, установил:

ООО «Управляющая компания «ВИТУС» (доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Земельный фонд «Пер-

спектива») (заявитель) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (ответчик) о признании незаконным решения об отказе в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной, содержащегося в письме от 23.05.2011 «О направлении разъяснений»; о признании кадастровой стоимостью земельных участков 100 % их рыночной стоимости; о возложении на ответчика обязанности включить в данные государственного кадастрового учета сведения о кадастровой стоимости земельных участков, равной 100 % их рыночной стоимости.

В порядке ст. 51, 200 АПК РФ к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Пермскому краю (в настоящее время – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю).

Решением Арбитражного суда Пермского края от 08.09.2011 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Решение суда от 08.09.2011 было обжаловано заявителем в суд апелляционной инстанции.

При проверке законности и обоснованности обжалуемого судебного акта в порядке, предусмотренном ст. 266, 268 АПК РФ, судом апелляционной инстанции установлено нарушение судом первой инстанции норм процессуального права, влекущее отмену судебного акта и необходимость перехода к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Определением от 14.11.2011 суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции заявителем представлено ходатайство о его замене на ЗАО «Управляющая компания «Перспектива» в связи с процессуальным правопреемством.

Лицами, участвующими в деле возражений против процессуального правопреемства не заявлено.

В силу ч. 1 ст. 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

Решением Федеральной службы по финансовым рынкам РФ от 28.12.2011 зарегистрированы изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «Зе-

мельный фонд «Перспектива», в соответствии с которыми доверительным управляющим фонда является ЗАО «Управляющая компания «Перспектива».

В связи с чем, суд апелляционной инстанции находит ходатайство о процессуальном правопреемстве подлежащим удовлетворению.

В порядке, предусмотренном п. 2 ч. 3 ст. 18 АПК РФ, при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции произведена замена состава суда, после замены рассмотрение дела начато сначала.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции заявитель не явился. Согласно заявленным требованиям, заявитель просит признать незаконным решение об отказе в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной, содержащееся в письме от 23.05.2011; признать кадастровой стоимостью земельных участков их рыночную стоимость, а также обязать ответчика включить эти сведения в государственный кадастр недвижимости.

Ответчик против заявленных требований возражает, указывает, что действительная рыночная стоимость земельных участков истцом не доказана. Также ответчик считает, что не может быть ответчиком по рассматриваемому спору, поскольку не имеет полномочий на совершение действий по ведению государственного кадастра недвижимости.

Заинтересованное лицо доводы ответчика поддерживает.

Как следует из материалов дела, 20.04.2011 заявитель обратился к ответчику с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости входящих в состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Земельный фонд «Перспектива» земельных участков с кадастровыми номерами: 59:32:0000000:88, 59:32:0000000:89, 59:32:3960006:5209, 59:32:3960006:5240, 59:32:4520001:2, 59:32:4520001:36, 59:32:4530006:134, 59:32:4530006:147.

Письмом от 23.05.2011 за № 4119-14 ответчик отказал заявителю в установлении кадастровой стоимости этих земельных участков в размере, равном их рыночной стоимости, ссылаясь на отсутствие возможности разрешения спора по кадастровой стоимости в досудебном порядке.

Полагая, что указанный отказ является незаконным, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Согласно ст. 65 ЗК РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных 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 п. 2 ст. 66 ЗК РФ 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.

Кадастровая стоимость спорных земельных участков была определена на основании результатов государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Пермского края от 27.04.2007 № 80-п «Об утверждении кадастровой стоимости земель населенных пунктов Пермского района Пермского края».

Согласно п. 3 ст. 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Как указано в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, 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.

Представленный истцом отчет № 18/3/2009 свидетельствует о том, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость спорных земельных участков отличается от определенной оценщиком рыночной стоимости этих земельных участков.

При наличии существенного расхождения кадастровой и рыночной стоимости земельных участков судом апелляционной инстанции была назначена экспертиза.

Согласно заключению эксперта спорные земельные участки, описанные экспертом с указанием их площади, местоположения и целевого использования, имеют рыночную стоимость: с кадастровым номером 59:32:000 000 0:88 - в размере 101 790 000 руб., с кадастровым номером 59:32:000 000 0:89 - в размере 123 630 000 руб., с кадастровым номером 59:32:396 000 6:5209 - в размере 148 161 000 руб., с кадастровым номером 59:32:396 000 6:5240 - в размере 42 566 000 руб., с кадастровым номером 59:32:452 000 1:2 - в размере 80 044 000 руб., с кадастровым номером 59:32:452 000 1:36 - в размере 40 229 000 руб., с кадастровым номером 59:32:453 000 6:134 - в размере 55 733 000 руб., с кадастровым номером 59:32:453 000 6:147 - в размере 165 217 000 руб.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции считает возможным установить кадастровую стоимость спорных земельных участков в размере их рыночной стоимости, что является основанием для внесения уполномоченным органом изменений в сведения об этих земельных участках, содержащиеся в кадастре недвижимости, с момента вступления в силу судебного акта.

Доводы ответчика об отсутствии доказательств действительной рыночной стоимости спорных земельных участков не соответствуют обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам (заключению эксперта об определении рыночной стоимости земельных участков).

Ссылка ответчика на то, что он не может быть ответчиком по требованию об определении кадастровой стоимости земельных участков, судом апелляционной инстанции отклоняется, поскольку указанное требование предъявлено к нему как органу, осуществляющему, в том числе и функции по государственной кадастровой оценке.

При рассмотрении требований заявителя о признании незаконным решения ответчика, содержащегося в письме от 23.05.2011, о возложении на ответчика обязанности совершить определенные действия, суд апелляционной инстанции не находит оснований для их удовлетворения.

Рассматриваемый спор связан с восстановлением прав заявителя, нарушенных несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорных земельных участков их рыночной стоимости. Заявленные требования, по существу, имеют своим предметом изменение в судебном порядке содержащейся в государственном кадастре недвижимости кадастровой стоимости земельных участков.

Возможность осуществления такого изменения путем принятия ответчиком решения по заявлению правообладателя земельного участка заявителем не обоснована.

Положения главы III.1. "Государственная кадастровая оценка" ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", устанавливающие специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения к рассматриваемым правоотношениям применению не подлежат.

Кроме этого, ответчик не является органом, осуществляющим действия по ведению государственного кадастра недвижимости.

При таких обстоятельствах, решение суда от 08.09.2011 подлежит отмене, как принятое с нарушением норм процессуального права (п. 4 ч.1 ст. 270 АПК РФ). Заявленные требования подлежат частичному удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины по заявлению и по апелляционной жалобе относятся на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям: государственная пошлина, фактически уплаченная заявителем по исковому требованию неимущественного характера об установлении кадастровой стоимости в размере 2000 руб., государственная пошлина по апелляционной жалобе в размере 2000 руб. Также с ответчика подлежат взысканию судебные расходы по оплате экспертизы, понесенные заявителем при рассмотрении требования об установлении кадастровой стоимости.

Руководствуясь статьями 176, 266, 268, 269, 270, 271 АПК РФ, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Произвести замену истца на ЗАО «Управляющая компания «Перспектива» (доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Земельный фонд «Перспектива»).

Решение Арбитражного суда Пермского края от 08 сентября 2011 года по делу № А50-11882/2011 отменить.

Заявленные требования удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельных участков:

- с кадастровым номером 59:32:000 000 0:88 в размере 101 790 000 (ста одного миллиона семисот девяноста тысяч) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:000 000 0:89 в размере 123 630 000 (ста двадцати трех миллионов шестисот тридцати тысяч) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:396 000 6:5209 в размере 148 161 000 (ста сорока восьми миллионов ста шестидесяти одной тысячи) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:396 000 6:5240 в размере 42 566 000 (сорока двух миллионов пятисот шестидесяти шести тысяч) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:452 000 1:2 в размере 80 044 000 (восемидесяти миллионов сорока четырех тысяч) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:452 000 1:36 в размере 40 229 000 (сорока миллионов двухсот двадцати девяти тысяч) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:453 000 6:134 в размере 55 733 000 (пятидесяти пяти миллионов семисот тридцати трех тысяч) руб.,
- с кадастровым номером 59:32:453 000 6:147 в размере 165 217 000 (ста шестидесяти пяти миллионов двухсот семнадцати тысяч) руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в пользу ЗАО «Управляющая компания «Перспектива» государственную пошлину по иску в размере 2000 (двух тысяч) руб., государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 2000 (двух тысяч) руб., а также судебные расходы по оплате экспертизы в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) руб.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

Т.Л.Зеленина

Судьи

В.Ю.Дюкин

О.В.Суслова

