

Название документа

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 02.12.2011 по делу N А60-14393/2011/А60-31426/2011

Права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка.

Источник публикации

Документ опубликован не был

Примечание к документу

Суд первой инстанции

Арбитражный суд Свердловской области

Текст документа

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 2 декабря 2011 г. по делу N А60-14393/2011/А60-31426/2011

Резолютивная часть решения объявлена 15 ноября 2011 года

Полный текст решения изготовлен 02 декабря 2011 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи И.В. Хачева при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания секретарем судебного заседания А.С. Рубцовой, помощником судьи Е.Н. Вахрушевой рассмотрел в судебном заседании 09 - 15 ноября 2011 г. дело по заявлению

ООО "Крылосовский известковый завод" (далее - ООО "Крылосовский известковый завод", заявитель)

к Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, ФГУ "Земельная кадастровая палата по Свердловской области", ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля" Екатеринбургский филиал (далее - Управление Росреестра по Свердловской области)

третьи лица:

Правительство Свердловской области,

ФБУ "Кадастровая палата" по Свердловской области,

ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля",

ООО "Группа комплексных решений"

об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка,

при участии в судебном заседании:

от заявителя: А.В. Винницкий - представитель по доверенности от 27.01.2011 г., С.С. Извеков - представитель по доверенности от 27.01.2011 г., Г.Ю. Кульба - представитель по доверенности от 27.01.2011 г.,

от заинтересованного лица: Е.Е. Поташова - представитель по доверенности N 08-12/1410 от 20.12.2010 г.,

от ФБУ "Кадастровая палата" по Свердловской области: Е.А. Наумкина - представитель по доверенности N 122 от 05.08.2011 г.,

от ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля": А.В. Семенова - представитель по доверенности от 28.10.2011 г., С.В. Черешова - представитель по доверенности от 28.10.2011 г.

Представители Правительства Свердловской области и ООО "Группа комплексных решений" (далее - ООО "ГКР") в судебное заседание не явились, о рассмотрении дела извещены надлежащим образом.

От ООО "ГКР" поступило дополнение к отзыву. Приобщено к материалам дела.

Заявитель представил письменные пояснения. Приобщены к материалам дела.

ФГУП "ФКЦ "Земля" представило письменные объяснения. Приобщены к материалам дела.

Заинтересованное лицо ходатайствует о приобщении к материалам дела дополнений к отзыву. Ходатайство удовлетворено.

В судебном заседании 09.11.2011 г. объявлен перерыв до 15 часов 00 минут. После перерыва судебное заседание продолжено.

Заявитель представил консолидированную позицию по делу и копий дополнительных документов. Приобщены к материалам дела.

В судебном заседании 11.11.2011 г. объявлен перерыв до 10 часов 30 минут 15.11.2011 г. После перерыва рассмотрение дела продолжено.

Других заявлений и ходатайств не поступило.

ООО "Крылосовский известковый завод" обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлениями об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:58:1201003:1, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, д. Крылосово, установленной на 19.12.2008 г. и на 01.01.2010 г., в связи с ее несоответствием рыночной стоимости указанного земельного участка.

На основании указанных заявлений арбитражным судом возбуждены производства N А60-14393/2011 и N А60-31426/2011 соответственно.

Определением от 03.10.2011 г. указанные дела объединены, объединенному делу присвоен номер N А60-14393/2011 / N А60-31426/2011.

Представитель заявителя, с учетом всех уточнений заявленных требований, просит признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:58:1201003:1, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Первоуральск, д. Крылосово, по состоянию на 01.01.2007 г. равной рыночной стоимости данного земельного участка по состоянию на 01.01.2007 г. в размере 32500000 рублей, кадастровую стоимость указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2010 г. - равной рыночной его стоимости по состоянию на 01.01.2010 г. в размере 10500000 рублей.

Представитель заинтересованного лица с заявленными требованиями не согласен по основаниям, изложенным в отзыве, просит отказать в их удовлетворении в полном объеме.

Представитель ФБУ "Кадастровая палата" по Свердловской области поддерживает позицию Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

Представитель ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля" поддерживает позицию заинтересованных лиц.

Иные представители третьих лиц, четкой позиции относительно заявленных требований не выразили.

Рассмотрев материалы дела, суд

установил:

ООО "Крылосовский известковый завод" на основании свидетельства на право постоянного пользования землей N 1192 является правообладателем земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, д. Крылосово, кадастровый номер 66:58:1201003:1.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка Постановлением Правительства Свердловской области "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, расположенных на территории Свердловской области" от 19.12.2008 N 1347-ПП по состоянию на 01.01.2007 г. утверждена в размере 165708209,99 рублей.

Постановлением Правительства Свердловской области от 07.06.2011 N 695-ПП по состоянию на 01.01.2010 актуализированы результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, расположенных на территории Свердловской области, в соответствии с которым кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 162095675 руб., исходя из среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости в размере 276,85 руб. / кв. м.

Полагая, что результаты определения кадастровой стоимости земельного участка не соответствуют рыночной его стоимости ООО "Крылосовский известковый завод" обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями. В обоснование своей правовой позиции заявитель указывает на то, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации (далее - НК РФ) и федеральными законами. Согласно положениям статьи 390 НК РФ кадастровая стоимость является налоговой базой по земельному налогу. Являясь владельцем земельного участка, ООО "Крылосовский известковый завод" обязано уплачивать земельный налог исходя из размера кадастровой стоимости данного земельного участка, что непосредственным образом влияет на его права и законные интересы.

Также заявитель ссылается на положения п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми в случае определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной.

Рассмотрев материалы дела, оценив его фактические обстоятельства, суд полагает, что заявленные требования подлежат удовлетворению частично.

В силу пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

При этом права общества, 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального Закона от 22.07.2010 года N 167-ФЗ, в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

В настоящее время пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса действует в редакции данного Закона, 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, 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.

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

Так, согласно пункту 10 федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО N 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 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.

Как усматривается из материалов дела, обществом был представлен отчет оценщика (ЗАО "Региональный центр оценки и управления стоимостью предприятия") о рыночной стоимости спорного земельного участка, свидетельствующий о том, что кадастровая стоимость существенно (более чем на 30 процентов) превышает рыночную стоимость участка.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса, 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.

Аналогичный подход к спорным правоотношениям содержится и в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 года N 913/11.

При этом суд также полагает, что установление кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, должно производиться последовательно (в хронологическом порядке) с возможностью последующего изменения указанной кадастровой стоимости после внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости. Данный подход обеспечивает определенность соответствующих показателей кадастровой стоимости для целей налогообложения и для иных целей управления земельными ресурсами.

В связи с этим, суд считает невозможным удовлетворение требования заявителя об одновременном установлении кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на соответствующий календарный период.

Поскольку наиболее ранней датой проведения оценки, согласно представленному отчету является 01.01.2007 года, а рыночная стоимость спорного земельного участка на указанную дату составляет 32500000 рублей, суд считает, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть установлена равной рыночной стоимости 32500000 рублей.

Кроме того, при принятии решения по делу суд также принимает во внимание, что изменение рыночной стоимости земельного участка от одного периода к другому должно быть в достаточной степени мотивировано, однако такие данные в отчете отсутствуют. Соответствующие оценочные мероприятия должны проводиться также исходя, в том числе и из действующей кадастровой стоимости земельного участка, поскольку кадастровая стоимость земельного участка влияет на текущие операционные расходы, связанные с эксплуатацией данного участка, определяя размер налоговых обязательств.

Доводы заинтересованных лиц, связанные с претензиями к отчету об оценке, судом не принимаются, исходя из следующего. В соответствии со статьей 12 Закона "Об оценочной деятельности", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Из материалов дела следует, что указанный отчет об оценке никем не оспорен и, соответственно, в отношении него действует презумпция достоверности итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

Доводы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, связанные с тем, что оно не является надлежащим ответчиком по делу, судом не принимаются, поскольку действующее законодательство предусматривает наличие у ответчика полномочий, связанных с ведением кадастрового учета земельных участков.

Доводы заинтересованных лиц и третьего лица ФГУП ФКЦ "Земля" относительно невозможности ретроспективной оценки при исчислении налогооблагаемой базы, судом принимаются частично, поскольку, как изложено выше, кадастровая стоимость земельного участка признается равной его рыночной стоимости без указания на даты для целей включения ее в реестр с даты, указанной для исполнения настоящего решения. Иной подход противоречит такому принципу ведения государственного кадастра недвижимости, изложенному в статье 4 Закона "О государственном кадастре недвижимости", как единство технологии его ведения. В то же время, произведенная оценка рыночной стоимости земельного участка 01.01.2007 года относится к объекту оценки и в силу пункта 6 статьи 4 Закона "О государственном кадастре недвижимости", истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости не является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

Доводы заинтересованных лиц и третьего лица ФГУП ФКЦ "Земля", связанные с формальной экспертизой отчета об оценке, судом не принимаются, поскольку экспертное заключение в деле имеется и оно не оспорено в установленном законом порядке.

Руководствуясь ст. 110, 167 - 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

1. Заявленные требования удовлетворить частично.

2. Признать кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, д. Крылосово, с кадастровым номером 66:58:1201003:1 равной его рыночной стоимости в размере 32500000 рублей 00 копеек.

3. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, ФГУ "Земельная кадастровая палата по Свердловской области", ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля" Екатеринбургский филиал в 15-дневный срок с момента вступления в законную силу настоящего решения внести изменения в данные государственного кадастра недвижимости, установив кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Первоуральск, д. Крылосово, с кадастровым номером 66:58:1201003:1, равной его рыночной стоимости в размере 32500000 рублей 00 копеек.

В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказать.

4. В порядке распределения судебных расходов (ст. 110 АПК РФ) взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, ФГУ "Земельная кадастровая палата по Свердловской области", ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля" Екатеринбургский филиал 4000 рублей 00 копеек в пользу ООО "Крылосовский известковый завод" в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

5. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

6. Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети "Интернет" <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья
ХАЧЕВ И.В.
