



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АЛТАЙСКОГО КРАЯ

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Барнаул

Дело № А03-16995/2010

Резолютивная часть решения объявлена 25 мая 2012 года.

В полном объеме решение изготовлено 28 мая 2012 года.

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Музюкина Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Семилуцкой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью "Медведь" к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии",

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: 1) Администрации Алтайского края, 2) общества с ограниченной ответственностью "Информационное Аналитическое Бюро", 3) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, 4) Администрации г. Барнаула, 5) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю,

при участии в заседании:

от истца – директора Медведева В.И.; Огневой А.Г. по доверенности от 01.11.2011 г., паспорт;

от ответчика - Шерстобитовой Л.В. по доверенности от 28.02.2012 г., паспорт;

от третьих лиц – не явились, извещены надлежаще.

У С Т А Н О В И Л

Общество с ограниченной ответственностью "Медведь" (далее по тексту – ООО "Медведь", Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением, уточненным в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к

обществу с ограниченной ответственностью "Информационное Аналитическое Бюро", Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (далее - Управление Росреестра), Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росрестр) со следующим требованием: признать недостоверным результат государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 22:19:070005:0018 площадью 35193 кв.м., в размере 18 448 522 рубля 53 коп. в виде удельного показателя кадастровой стоимости в сумме 524 рубля 21 коп. за квадратный метр, расположенного по адресу: Алтайский край, Косихинский район, с. Полковниково, проведенной ООО «Информационно-аналитическое бюро» по заказу Главного управления имущественных отношений администрации Алтайского края (т. 1, л.д. 6, 114-115, 125).

Заявленные требования мотивированы тем, что при определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 22:19:070005:0018 были нарушены нормы законодательства, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки земель, а также процедура проверки результатов кадастровой оценки.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация Алтайского края и Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Алтайскому краю.

Решением от 29.03.2011 Арбитражного суда Алтайского края в удовлетворении заявления ООО "Медведь" отказано. Постановлением от 13.07.2011 Седьмого арбитражного апелляционного суда решение отменено в связи с нарушением [пункта 6 части 4 статьи 270](#) АПК РФ, по делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20.10.2011 решение от 29.03.2011 Арбитражного суда Алтайского края и постановление от 13.07.2011 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу N А03-16995/2010 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Алтайского края.

Постановление мотивировано тем, что отмененные судебные акты приняты на основании норм права в толковании, расходящемся с толкованием, данным в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11, при этом спор по существу заявленных требований судами не разрешен.

При новом рассмотрении дела ООО "Медведь" вновь неоднократно уточняло и изменяло свои требования и в окончательном варианте просило: обязать федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии" внести изменения в государственный кадастр недвижимости в отношении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 22:19:070005:0018 площадью 35 193 кв. м, расположенного по адресу: Алтайский край, Косихинский район, с. Полковниково, утвержденной 01.01.2010 путем ее замены с 18 448 522, 53 руб. на 1 902 886 руб. (т. 4, л.д. 104-108).

Заявленные требования мотивированы несоответствием кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости.

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" (далее - ФГБУ "ФКП Росреестра").

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Администрация Алтайского края, Администрация г. Барнаула, общество с ограниченной ответственностью "Информационное Аналитическое Бюро", Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (далее – Управление Росреестра).

В судебном заседании представители Общества на удовлетворении заявления настаивали, представитель ответчика, в удовлетворении требований просил отказать. Будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, представители третьих лиц в судебное заседание не явились. В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ суд считает возможным рассмотреть спор в отсутствие представителей третьих лиц.

Выслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

ООО "Медведь" является собственником: земельного участка с кадастровым номером 22:19:070005:0018, общей площадью 35193 кв.м., расположенного по адресу: Алтайский край, Косихинский район, с. Полковниково (т. 1, л.д. 20). Таким образом, Общество является плательщиком земельного налога, налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость земельного участка (ч. 1 ст. 390 Налогового кодекса РФ).

Постановлением Администрации Алтайского края от 28.12.2009 № 546 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных

пунктов Алтайского края", вступившим в силу с 01.01.2010, кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка установлена в размере 18 448 522 рубля 53 коп., удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м²) – в размере 524,2. Данные обстоятельства подтверждаются кадастровой выпиской о земельном участке от 09.09.2010 № 19/10-1-5442 (т. 1, л.д. 18).

Между тем, согласно отчету об оценке № 155-И-10 от 21.10.2010, выполненному ООО "МК Поддержка", рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 22.07.2010 составила 2 057 000 руб. (т. 1, л.д. 21-43).

Общество, полагая, что кадастровая стоимость, установленная в размере, во много раз превышающем рыночную стоимость земельного участка, нарушает права ООО "Медведь" как налогоплательщика, обратилось с заявлением в арбитражный суд.

Суд считает заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

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.

Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 28.06.2011 N 913/11 (далее - Постановление N 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.

При этом права общества, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка.

Такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и 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.

Поскольку заявленные обществом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельных участков на их рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа, то такое 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 земельных участков.

Учитывая изложенные разъяснения об искомом характере требований Общества, в совокупности с положениями [статей 65, 66](#) ЗК РФ, а также закрепленный [статьей 4](#) Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" принцип актуальности кадастровых сведений, на Обществе как на истце лежит процессуальная обязанность доказать в соответствии с требованиями [статьи 65](#) АПК РФ, то обстоятельство, что его права и охраняемые законом интересы нарушены уполномоченными органами при внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о стоимости земельного участка.

В обоснование довода о несоответствии кадастровой стоимости участков, обществом в материалы дела представлен отчет оценщика - ООО "МК Поддержка" № 155-И-10 от 21.10.2010.

В Постановлении Президиума ВАС РФ N 913/11 указано, что, принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу общества, суд вправе назначить экспертизу этого отчета в целях его проверки при соблюдении правил Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки [заявления](#) о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Таким образом, за исключением указанных выше случаев экспертиза может быть назначена судом только при наличии ходатайства лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Поскольку ходатайства о проведении экспертизы отчета № 155-И-10 от 21.10.2010, выполненного ООО "МК Поддержка" по заказу истца, участвующими в деле лицами заявлено не было, суд в соответствии с рекомендациями, данными в Постановлении Президиума № 913/11, в судебном заседании 23.01.2012 предложил лицам, участвующим в деле, рассмотреть вопрос о проведении экспертизы вышеуказанного отчета (т. 3, л.д. 116-119).

В судебном заседании 10.02.2011 согласие на проведение экспертизы отчета выразил только представитель Общества, остальные лица, участвующие в деле, в том числе и ответчик, против проведения экспертизы отчета возражали (т. 4, л.д. 30). Таким образом, в силу ч. 1 ст. 82 АПК РФ у суда отсутствовали правовые основания для назначения экспертизы отчета № 155-И-10 от 21.10.2010, выполненного ООО "МК Поддержка" по заказу истца.

Поскольку, как следует из отчета ООО "Информационное Аналитическое Бюро", оспариваемый Обществом размер кадастровой стоимости земельного участка определен по состоянию на 01.01.2009 (т. 1, л.д. 138), то, соответственно, и Общество должно опровергнуть достоверность кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2009. Данный вывод суда соответствует правовой позиции ФАС Западно-Сибирского округа, изложенной в постановлении от 02.05.2012 по делу N А27-22108/2009.

Кроме того, согласно абз. 1 ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В связи с данными обстоятельствами по ходатайству истца определением суда от 15.02.2012 была назначена экспертиза рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2009 г.

Согласно заключению № 19/12 от 25.03.2012 эксперта Маракулиной Т.Н., руководителя отдела оценочных экспертиз негосударственного судебно-экспертного учреждения "Сибирский Центр Экспертизы", рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 22:19:070005:0018, общей площадью 35193 кв.м., расположенного по адресу: Алтайский край, Косихинский район, с. Полковниково, по состоянию на 01 января 2009 г. составила 1 902 886 руб. (т. 4, л.д. 73).

Доказательств иной величины рыночной стоимости земельного участка ответчиком не представлено. Возражений в отношении экспертного заключения № 19/12 от 25.03.2012 ни по его форме, ни по его содержанию участвующими в деле лицами не заявлено.

При таких обстоятельствах суд считает установленным то обстоятельство, что по состоянию на 01.01.2009 рыночная стоимость спорного земельного участка составляла 1 902 886 руб.

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.

Утверждение ФГБУ "ФКП Росреестра" о том, что ФГБУ "ФКП Росреестра" не передавались функции Росреестра по проведению государственной кадастровой оценке, которым данный орган власти наделен п.5.2.1. Постановления Правительства РФ от 01.06.2009 г. N457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии", не соответствует действительности.

Приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331 федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Москве переименовано в федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии".

В соответствии с пунктами 11 и 12 Устава ФГБУ "ФКП Росреестра" целью деятельности Учреждения является обеспечение реализации полномочий Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, государственного технического учета объектов капитального строительства и государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предметом деятельности Учреждения является осуществление полномочий Росреестра по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, ведению государственного кадастра недвижимости, обеспечению ведения государственного технического учета объектов капитального строительства, государственной кадастровой

оценке, а также оказание государственных услуг в сфере государственной регистрации прав.

В связи с изложенным суд возлагает на федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" обязанность внести изменения в данные государственного кадастра недвижимости путем указания кадастровой стоимости спорного земельного участка равной его рыночной стоимости.

Судебные расходы, понесенные истцом в связи с проведением судебной экспертизы, в соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Руководствуясь статьями 110, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Обязать федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" внести в государственный кадастр недвижимости изменения в утвержденные 01.01.2010 года сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 22:19:070005:0018 площадью 35 193 кв. м, расположенного по адресу: Алтайский край, Косихинский район, с. Полковниково, путем замены кадастровой стоимости земельного участка с 18 448 522, 53 руб. на 1 902 886 руб.

Взыскать с федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в пользу общества с ограниченной ответственностью "Медведь" 10 000 рублей судебных расходов.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Алтайского края в апелляционную инстанцию - Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Д.В. Музюкин