



Российская Федерация
Арбитражный суд Челябинской области

Решение от 05 июня 2012 года № А76-5667/2012

По делу № [А76-5667/2012](#)

Решение

г. Челябинск Дело № А76-5667/2012

05 июня 2012 года

Резолютивная часть решения оглашена 31 мая 2012 года
Решение в полном объеме изготовлено 05 июня 2012 года

Судья Арбитражного суда Челябинской области А.Г. Гусев, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания В.В. Малахиной, с использованием программного комплекса ведения аудиопотока «Audacity», рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Арбитражного суда Челябинской области по адресу: г. Челябинск, ул. Воровского, д. 2, кабинет № 522, дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Профиль – Универсал», г.Челябинск, (ОГРН 1027402322958),

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, (ОГРН 1102740290253), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, об установлении кадастровой стоимости земельного участка, при участии в судебном заседании:

Истец: Баймакова Е.В., директор, Решение №6 от 01.01.2008г., паспорт, Бушуева А.О., доверенность от 20.04.2012г., паспорт,

Ответчик ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»: Казакова Е.В., доверенность 74 АА 0919084 от 13.12.2011г., сл. удостоверение,

Ответчик Управление Россреестра по Челябинской области: Кардава О.Б, доверенность №26 от 19.01.2012г., сл. удостоверение,

Слушатель: Кондрашова Е.А., паспорт,

УСТАНОВИЛ

общество с ограниченной ответственностью «Профиль – Универсал», г. Челябинск, обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, об установлении кадастровой стоимости земельного участка, площадью 3097 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0606002:10, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, 160, в размере рыночной стоимости в сумме 19 520 000 руб.; о внесении в качестве кадастровой стоимости земельного участка площадью 3 097 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0606002:10, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, 160 в государственный кадастр недвижимости, рыночную стоимость указанного земельного участка в сумме 19 520 000 руб. и применении указанной рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:36:0606002:10 с 01 января 2012.

Определением суда от 03.05.2012г. по ходатайству истца к участию в деле в качестве второго ответчика привлечено Управление Росреестра по Челябинской области. В судебном заседании истец заявил об изменении предмета иска. Просит установить кадастровую стоимость земельного участка, площадью 3097 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0606002:10, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, 160, в размере рыночной стоимости в сумме 19 520 000 руб.; установить кадастровую стоимость земельного участка, площадью 3097 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0606002:10, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, 160, в размере рыночной стоимости в сумме 19 520 000 руб. для целей налогообложения с 01 января 2012г.

Изменение предмета иска принято судом в порядке [ст. 49](#) АПК РФ.

Также в судебном заседании истец заявил об уточнении наименования ответчика Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, просит считать наименование ответчика - Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области.

Уточнение наименования принято судом.

Ответчики представили отзывы (л.д. 187-188 т.1, л.д. 2-6 т.2). В судебном заседании возражений по существу уточненных требований не высказали.

Исследовав и оценив в соответствии со [ст. 71](#) АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, заслушав мнение сторон, суд считает иск подлежащим удовлетворению.

Как следует из материалов дела, истец на основании договора купли-продажи земельного участка №122-зем от 04.05.2005г. (л.д.14-17 т.1) является собственником земельного участка площадью 3097 кв.м., расположенного по адресу: г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 160 с кадастровым номером 74:36:06.06.002:0010 (свидетельство о государственной регистрации права от 22.08.2005 л.д. 19 т.1).

Как следует из кадастрового паспорта земельного участка (л.д. 20-23 т.1), письма Управления Росреестра по Челябинской области от 22.11.2011г. №35085 (л.д. 26-28 т.1) по состоянию на 01.01.2010, кадастровая стоимость земельного участка составляет 25 931 893 руб. 31 коп. (Постановление Правительства Челябинской области от [17.08.2011 N 284-П](#) л.д. 29 т.1).

В доказательство недостоверности кадастровой стоимости земельного участка, истцом в материалы дела представлен отчет N 1337-12-11 (л.д. 64-186 т.1) по определению рыночной стоимости земельного участка, площадью 3097 кв.м., расположенного по адресу: г. Челябинск, Калининский район, пр. Победы, д. 160, подготовленный ООО АКЦ «ПРАКТИКА», согласно которому, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2010 составляет 19 520 000 руб.

Значительное превышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной на ту же дату, явилось основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Истец, по существу, ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок определения налоговой базы по земельному налогу согласно [ст. 391](#) Налогового кодекса РФ, является нарушение его прав как собственника этого земельного участка и плательщика земельного налога.

Однако в силу [п. 3 ст. 3](#) Налогового кодекса РФ 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 истца, 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.

Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон [N 167-ФЗ](#)) были внесены изменения в Федеральный закон от [29.07.1998 N 135-ФЗ](#) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон [N 135-ФЗ](#)), в который была включена глава III.1. "Государственная кадастровая оценка", устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

В настоящее время [п. 3 ст. 66](#) Земельного кодекса РФ действует в редакции [Закона](#) N 167-ФЗ, согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, [п. 3 ст. 66](#) Земельного кодекса РФ (далее – [ЗК РФ](#)), 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.

Исходя из п. 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316, 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 п. 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.

Данная позиция отражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11.

Из представленного истцом в материалы дела отчета N 1337-12-11 следует, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2010 составляет 19 520 000 руб.

Относительно правильности и достоверности данных, использованных в отчете, а также его соответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности, истцом также представлено экспертное заключение N 026-05-432 от 11.03.2012г. эксперта Южно-уральской торгово-промышленной палаты Вдовиной Т.В. (л.д. 45-63 т.1), содержащее положительные результаты экспертизы отчета N 1337-12-11.

Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу истца, учитывая отсутствие возражений ответчиков, относительно данных, содержащихся в отчете N 1337-12-11, суд считает требования истца подлежащими удовлетворению.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в си-

лу судебного акта (Постановление Президиума ВАС РФ по делу N 913/11 от 28.06.2011, [п. 3 ст. 66](#) Земельного кодекса РФ).

Согласно [п. 5 ст. 65](#) ЗК РФ, для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных [ЗК РФ](#), федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с [п. 1 ст. 388](#) НК РФ, налогоплательщиками налога на землю признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [ст. 389](#) НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено [настоящим пунктом](#).

Согласно [п. 1 ст. 390](#) НК РФ, налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со [ст. 389](#) НК РФ.

При этом согласно [п. 2 ст. 389](#) НК РФ, кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, истец обязан уплачивать земельный налог, исходя из размера кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности Земельного участка.

Установление рыночной стоимости земельного участка на определенную дату, не противоречит положениям [ст. 24.19](#) Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Согласно ч. 5 ст. 4 Федерального "О государственном кадастре недвижимости" №221-ФЗ от 24.07.2007г. (с последующими изменениями) 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 ч. 2 ст. 7](#) указанного Федерального закона установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся также сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со [ст. 3](#) Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

Постановлением Правительства Российской Федерации от [12.06.2008 N 456](#) "О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости" на указанное Агентство возложены функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности.

Указом Президента Российской Федерации от [25.12.2008 N 1847](#) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости упразднено, функции переданы Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В настоящее время ведение государственного кадастра недвижимости в силу [п. 5.1.4](#) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, возложено на Росреестр, который осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы ([п. 4](#) названного Положения). Согласно Приказу Росреестра от [11.03.2010 N П/93](#) федеральные государственные учреждения "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации, подведомственные Росреестру, поэтапно наделяются полномочиями органа кадастрового учета.

На территории Челябинской области на основании приказа Минэкономразвития России №473 от 13.09.2011г., приказа Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии» №129 от 25 октября 2011г. действует филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Таким образом, суд приходит к выводу, что и Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области являются надлежащими ответчиками по делу.

Судебные расходы подлежат отнесению на истца, в связи с поступившим от него заявлением об отнесении расходов по госпошлине (л.д. 56 т.2).

Руководствуясь [ст. ст. 167-170](#), [ст. 176](#) АПК РФ, Арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка, площадью 3097 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0606002:10, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, 160, в размере рыночной стоимости в сумме 19 520 000 руб.

Установить кадастровую стоимость земельного участка, площадью 3097 кв.м. с кадастровым номером 74:36:0606002:10, расположенного по адресу: г. Челябинск, пр. Победы, 160, в размере рыночной стоимости в сумме 19 520 000 руб. для целей налогообложения с 01 января 2012г.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия (изготовления в полном объеме) в апелляционную инстанцию – Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления в полном объеме), 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.

Судья А.Г. Гусев

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru> или Федерального арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>