



Российская Федерация
Арбитражный суд Кемеровской области

Решение от 07 декабря 2011 года № А27-9444/2011

По делу № [А27-9444/2011](#)

Решение

город Кемерово Дело № А27-9444/2011

07 декабря 2011 года

Резолютивная часть решения оглашена : 02 декабря 2011 года

Полный текст решения изготовлен : 07 декабря 2011 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе: судьи Гуль Т.И.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Олейниковой А.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Полигон – М», г. Кемерово к Федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» по Кемеровской области, г. Кемерово

третьи лица:

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, г. Кемерово

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, г. Кемерово

о признании незаконными действий, выразившихся в отказе во внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101015:1566

при участии :

истца: Звекова А.В.- представителя, доверенность от 16.02.2011; Ермоленко Н.С.- представителя, доверенность от 22.11.2011

от Кадастровой палаты : Саниной Е.С.- юрисконсульта, доверенность от 08.08.2011 № 34

от третьих лиц:

от Управлении Росреестра- Вяткиной О.П. - главного специалиста-эксперта отдела правового обеспечения, доверенность от 30.12.2010 № 275-Д

от Комитета : не явился

Общество с ограниченной ответственностью «Полигон - М» обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с заявлением об оспаривании отказа Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» Кемеровской области внести в государственный кадастр недвижимости сведения о рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101015:1566, расположенного по адресу г.Кемерово, ул.Красноармейская,16 и принадлежащего обществу на праве аренды.

Обосновывая требование, общество ссылается как на отчет оценщика ООО «Хардвуд» №ОН/40-16-02-2011-2, которым по состоянию на 16.02.2011г. определена рыночная стоимость земельного участка в размере 3 872 000 руб., так и на положение пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ, согласно которому, в случае определения рыночной стоимости, кадастровая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Орган кадастрового учёта, считает заявитель, уполномочен на внесение сведений о кадастровой стоимости земельного участка, определённой, в том числе в виде его рыночной стоимости.

Учреждение с требованием не согласилось, считает, что положениями Федерального закона № 221 – ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» не определены его полномочия по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости.

Определением суда от 25.08.2011 г. по ходатайству заявителя производство по делу было приостановлено до размещения на сайте Высшего Арбитражного Суда РФ постановления Президиума ВАС РФ по делу А27 – 4849/2010.

По мнению заявителя, правовая позиция Президиума ВАС РФ, сформированная по указанному делу, имеет преюдициальное значение для данного дела, поскольку касается вопроса установления кадастровой стоимости земельного участка в виде его рыночной стоимости.

В связи с размещением 26.08.2011г. на сайте ВАС РФ текста постановления № 913/11 от 28.06.2011г. по делу А27 – 4849/2010 определением суда от 05.09.2010г. производство по данному делу было возобновлено.

Ссылаясь на указанное Постановление, заявитель просит по общим правилам искового производства установить кадастровую стоимость принадлежащего ему земельного участка в виде рыночной стоимости, определённой по состоянию на 16.02.2011г. отчётом независимого оценщика в размере 3 872 000 руб., с обяанием органа кадастрового учёта – Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Кемеровской области (Кадастровая палата) внести в государственный кадастр недвижимости соответствующие сведения.

При этом полагает, что судебный акт по данному делу затрагивает интересы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области (Управление Росреестра), как территориального органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке земель.

Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Кемеровской области не находит возможным рассмотрение требований общества в рамках данного дела. Считает, что последним изменён не только предмет, но и основания требования. Кроме того, указывает на необходимость участия в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Комитета по управлению государственным имуществом по Кемеровской области (Комитет), осуществляющего полномочия по распоряжению земельными участками города Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена.

Определением суда от 01.11.2011г. ходатайства признаны основанными на положениях статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса РФ. Управление Росреестра и Комитет привлечены к участию в деле.

Не возражая против рассмотрения требования, обозначенного обществом с учётом постановления Президиума ВАС РФ № 913/11 от 28.06.2011г., Управление и Комитет считают недопустимым использование в качестве доказательства отчёта оценщика, как изготовленного с нарушением требований статей 6,10 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При этом имеют ввиду, что договор на проведение оценки от имени заказчика заключён физическим лицом в отношении объекта, принадлежащего Российской Федерации.

В части, касающейся существа дела, Управление поддерживает доводы Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Кемеровской области о том, что результат определения кадастровой стоимости принадлежащего обществу земельного участка отражён в акте от 08.09.2010г., следовательно, и отчёт о рыночной стоимости этого участка должен быть по состоянию на указанную дату.

Изучив материалы и обстоятельства дела, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, суд находит заявление общества об изменении предмета требования соответствующим положениям статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ, и, соответственно, подлежащим рассмотрению в рамках данного дела с учётом правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11.

Согласно указанной позиции права лица, нарушенные несоответствием государственной кадастровой стоимости земельного участка данным о его рыночной стоимости, подлежат защите путём установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

Такое требование не связано с оспариванием действий органов кадастрового учёта и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правило о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка.

В рассматриваемом случае в отношении вновь образованного земельного участка, принадлежащего обществу на праве аренды, государственный кадастр недвижимости содержит сведения о кадастровой стоимости в размере 17 963 348 руб. 64коп.

С учётом указанного размера кадастровой стоимости обществу, как арендатору земельного участка, произведён расчёт арендной платы.

В соответствии с отчётом оценщика рыночная стоимость этого участка по состоянию на 16.02.2011г. определена в размере 3 872 000 руб.

Указанные обстоятельства были обозначены обществом первоначально при обращении с заявлением в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Изменяя предмет требования, общество ссылается на те же обстоятельства. Как и прежде считает, что значительное превышение размера кадастровой стоимости над рыночной стоимостью земельного участка, нарушает его права и законные интересы, защита которых возможна путём установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости.

По результатам рассмотрения суд находит требование подлежащим удовлетворению.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Размер рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101015:1566 по адресу г. Кемерово, ул. Красноармейская,16, определённый отчётом оценщика ООО «Хардвуд» №ОН/40-16-02-2011-2, лицами, участвующими в деле, не опровергнут; ходатайств о проведении экспертизы отчёта последними не заявлено.

Доводы, связанные с его недопустимостью как доказательства, судом не приняты во внимание.

Согласно статье 6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки.

В данном случае объект оценки принадлежит обществу на праве аренды, следовательно, последний вправе был в лице своего представителя заключить договор с оценщиком.

Положения статьи 10 названного закона содержат обязательные требования к договору на проведение оценки, одно из которых касается лица, уполномоченного на заключение договора от имени заказчика в том случае, когда таковым является Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования.

Рассматриваемый отчёт изготовлен в интересах ООО «Полигон - М»; договор на выполнение работ подписан Звеквым А.В. на основании доверенности от 16.03.2011г., в соответствии с которой он вправе совершать от имени общества действия, связанные с установлением кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101015:1566. Следовательно, положения статьи 10 не относятся к данному случаю.

Доводы органов кадастрового учёта, касающиеся необходимости определения рыночной стоимости на дату утверждения отчёта о кадастровой стоимости земельного участка, суд находит не основанными на положениях пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ.

В рассматриваемом случае общество не оспаривает результаты государственной кадастровой оценки, что исключает применение рекомендаций Минэкономразвития, на которые ссылаются органы кадастрового учёта.

Поскольку обществом заявлены требования в порядке искового производства, следовательно, судебный акт, определяющий рыночную стоимость земельного участка, является для органа кадастрового учёта основанием для её внесения в Государственный кадастр недвижимости в качестве новой кадастровой стоимости.

В связи с чем суд не усматривает оснований для обязания органа кадастрового учёта совершить определённые действия.

Учитывая согласие сторон, суд оставляет за истцом судебные расходы, связанные с рассмотрением дела, в том числе в виде госпошлины в сумме 2 000 руб., подлежащей доплате обществом в Федеральный бюджет.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 201, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд **решил:**

Иск удовлетворить.

Установит кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101015:1566, площадью 3284 кв.м., расположенного по адресу г. Кемерово, ул.Красноармейская,16, в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 16.02.2011 г. отчетом ООО «Хардвуд» №ОН/40-16-02-2011-2 в размере 3872000 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Полигон-М» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 2000 руб.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

На Решение в месячный срок со дня принятия может быть подана апелляционная жалоба в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья Т.И.Гуль