



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

17 июня 2014 года.

Дело № А53-7189/2014

Резолютивная часть решения объявлена 11 июня 2014 года.

Полный текст решения изготовлен 17 июня 2014 года.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Андриановой Ю.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Е.С. Русевой рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Шахтинский электромеханический завод» ИНН 6155057138, ОГРН 1096182001893

к Федеральному государственному бюджетному учреждению» Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области

третьи лица: Правительство Ростовской области, Администрация города Шахты об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером равной рыночной

при участии:

от истца: представитель по доверенности от 29.04.2014 Болгов И.Ю.,

от ответчика: представитель не явился;

от третьих лиц: представители не явились;

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Шахтинский электромеханический завод» обратилось в арбитражный суд Ростовской области с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению» Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 4085 кв.м. с кадастровым номером 61:59:0020301:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под зданием механических мастерских литер Б, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый,6, равной его рыночной стоимости.

В судебном заседании истец представил ходатайство об уточнении предмета иска в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и просил установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 4085 кв.м. с кадастровым номером 61:59:0020301:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под зданием механических мастерских литер Б,

расположенного по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый,6 равной его рыночной стоимости в размере 1 821 424 рубля.

Уточненные требования не противоречат закону, в связи с чем принимаются судом к рассмотрению.

Ответчик, уведомленный надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явился.

Привлеченные по делу третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте слушания дела в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явились. Информация о движении дела размещена на официальном сайте Арбитражного суда Ростовской области <http://rostov.arbitr.ru>.

Суд, проведя предварительное судебное заседание и судебное заседание в соответствии со статьями 136-137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав материалы дела, изучив все представленные сторонами документальные доказательства и оценив их в совокупности, пришел к следующему выводу.

Как следует из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью «Шахтинский электромеханический завод» владеет на праве собственности земельным участком площадью 4085 кв.м., с кадастровым номером 61:59:0020301:46, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под зданием механических мастерских литер Б, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый,6, изложенное подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 08.09.2011 серия 61 – АЖ № 341999.

С 01.01.2009 в связи с вступлением в силу Постановления Администрации Ростовской области от 28.04.2008 № 212 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ростовской области» размер кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:59:0020301:46 составляет 8 062 605 рублей 35 копеек. Изложенные сведения содержатся в кадастровом паспорте земельного участка от 23.12.2013 № 61/001/13-985883.

Истец указывая, что кадастровая стоимость земельного участка значительно завышена, что в свою очередь является нарушением его прав как плательщика земельного налога, обратился в суд с настоящим иском.

Принимая решение, суд руководствовался следующим.

Согласно позиции Высшего Арбитражного суд Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суд Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, законодатель не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка посредством указания его рыночной стоимости, причем в этом случае достоверность кадастровой стоимости и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания не является.

Таким образом, для удовлетворения требований заинтересованного лица об установлении кадастровой стоимости в размере доказанной им рыночной стоимости земельного участка суду нет необходимости проверять достоверность результатов государственной кадастровой оценки в виде кадастровой стоимости спорного земельного участка или законность нормативного акта, которым они утверждены, потому что такое требование направлено не на оспаривание кадастровой оценки в целом, а на уточнение ее результатов применительно к данному конкретному земельному участку.

По существу, предмет таких требований заключается в изменении кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости. Так как в данном случае какие-либо незаконные действия (бездействия) государственных или муниципальных органов, оспаривание которых могло бы привести к такому результату, которого желает истец, отсутствуют, Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации

приходит к выводу, что данное требование носит исковой характер и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства.

Следует также отметить, что указанный иск об изменении кадастровой стоимости необходимо квалифицировать в качестве преобразовательного иска.

Истец, заявив требования по настоящему делу, 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 статье 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговой кодекс), является нарушением прав общества как собственника этого земельного участка и плательщика земельного налога. Однако 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.

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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость определяется в соответствии с земельным законодательством.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной. Следовательно, законодательство 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.

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в 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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из пункта 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 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 пункту 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территорий. Оценочной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой оценки земельных участков.

В соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 25.04.2008 № 163 «Об организации работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» в 2007 году проводилась государственная оценка земельных участков населенных пунктов Ростовской области.

Во исполнение пункта 1 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства от 08.04.2000 № 316, Управление Роснедвижимости по Ростовской области был заключен государственный контракт от 20.04.2007 № 2 на выполнение работ по государственной оценке земельных участков с ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» в лице филиала.

Судом установлено, что 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.

Требования истца, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Следовательно, 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 земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначается экспертиза.

В силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Поскольку при рассмотрении дела возникли вопросы, требующие специальных знаний, исходя из правовой позиции Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 28.06.2011 № 913/11 относительно рассмотрения спорных вопросов касающихся расхождений между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете оценщика, суд пришел к выводу о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости спорного земельного участка на момент внесения сведений о земельном участке в государственный кадастр недвижимости (по состоянию на 01.01.2007).

В соответствии с представленным заключением эксперта общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» от 27.05.2014 №134/05.14 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:0020301:46 по состоянию на 01.01.2007 составляет 1 821 424 рубля.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (статья 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценив указанное доказательство, суд приходит к выводу, что представленное заключение эксперта соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, содержит достаточную, достоверную информацию и статистический анализ о стоимости сравнимых и схожих земельных участков. Рыночная

стоимость спорных земельных участков определена экспертом по состоянию на 01.01.2007, то есть на дату проведения государственной кадастровой оценки земель. Кадастровая стоимость спорных земельных участков была сформирована посредством перемножения площади земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости для кадастрового квартала, в котором находится спорный земельный участок. Удельные показатели кадастровой стоимости были определены по состоянию на 01.01.2007 с целью определения и исчисления кадастровой стоимости земельных участков, которые будут созданы в последующем.

В ходе рассмотрения настоящего дела стороны не выразили позиционных возражений в отношении размера рыночной стоимости земельных участков, указанной в экспертном заключении, а также не представили доказательств его порочности.

Оценивая доказательства, суд приходит к выводу, что представленное заключение эксперта соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, содержит достаточную информацию и статистический анализ о стоимости сравнимых и схожих земельных участков.

Формальные возражения ответчика в отношении существа заявленных требований не основаны на нормах действующего законодательства.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о доказанности истцом рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:59:0020301:46 в размере 1 821 424 рубля.

Таким образом, кадастровая стоимость спорного земельного участка в три раза превышает размер рыночной стоимости земельного участка.

Согласно положениям статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установление рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с даты определения кадастровой стоимости.

Учитывая изложенное, а также сам факт установление судом рыночной стоимости земельного участка являются основанием для обязанности органа кадастрового учета внести рыночную стоимость спорного земельного участка в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины подлежат взысканию со стороны.

В связи с отсутствием противоправных действий со стороны ответчика, участия Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области» в качестве ответчика по делу только в связи с осуществлением функций государственного кадастрового учета, суд приходит к выводу о необходимости возложения судебных расходов по делу на истца, которым при подаче искового заявления был уплачена государственная пошлина в размере 4 000 рублей, а также 18 000 рублей расходы на проведение судебной экспертизы.

В целях реализации положений статьи 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд разрешает вопрос о выплате денежных средств экспертам с депозитного счета суда.

За проведение экспертизы обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» истцом на основании платежного поручения от 18.04.2014 №193 внесена на депозит суда сумма в размере 18 000 рублей. Стоимость экспертного исследования, надлежит перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт».

Платежные реквизиты общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» указаны в счете от 28.05.2014 № 69, выставленном экспертной организацией.

Поскольку экспертиза проведена, экспертное заключение представлено в материалы дела, суд считает необходимым перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» с депозитного счета денежные средства в размере 18 000 рублей.

Руководствуясь статьями 49, 159, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 4085 кв.м. с кадастровым номером 61:59:0020301: 46, расположенного по адресу: Ростовская область, город Шахты, переулок Базовый, 6 в размере равном его рыночной стоимости – 1 821 424 руб., обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная Кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести указанные сведения в государственный кадастр недвижимости с момента вступления настоящего решения в законную силу.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Ростовской области денежную сумму, уплаченную по платежному поручению от 18.04.2014 № 193, причитающуюся эксперту, в размере 18 000 рублей согласно счету общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» от 28.05.2014 № 69.

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 арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Ростовской области в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.Ю. Андрианова