



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
18 июня 2014 г.

Дело № А53-7186/2014

Резолютивная часть решения объявлена 9 июня 2014 г.
Полный текст решения изготовлен 18 июня 2014 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Палий Ю.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ильиной О.В.
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального
предпринимателя Долгого Александра Николаевича (ОГРН 304615530600215, ИНН
615506033877)
к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Ростовской области»
третье лицо: Правительство Ростовской области, Администрация г. Шахты, Сергиенко
Евгений Валентинович
об установлении кадастровой стоимости земельного участка

При участии:
от истца: Болгов И.Ю., доверенность от 09.04.2014,
от ответчика: не явился, извещен,
от Правительства Ростовской области: не явился, извещен,
от Администрации г. Шахты: не явился, извещен,
от Сергиенко Е.В.: не явился, извещен,

установил: индивидуального предпринимателя Долгий Александр Николаевич
обратился 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 с
кадастровым номером 61:59:0020301:112, площадью 1455,9 кв.м, расположенного по адресу:
Ростовская область, г. Шахты, ул. Мирная Коммуна, 3-б, равной его рыночной стоимости.

Определением суда от 10.04.2014 к участию в деле в качестве третьих лиц, не
заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены
Правительство Ростовской области, Администрация г. Шахты, Сергиенко Евгений
Валентинович.

Представитель истца явился, заявил ходатайство об уточнении исковых требований, а именно просил суд установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 1455,9 кв.м, кадастровый номер 61:59:0020301:112, находящегося по адресу: г. Шахты, ул. Мировая Коммуна, 3-б, равной его рыночной стоимости в размере 868 727 рублей, поддержал уточненные требования.

Представители ответчика и третьих лиц не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

Судом ходатайство рассмотрено и удовлетворено в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, истцу на праве собственности принадлежит $\frac{1}{2}$ доля земельного участка, с кадастровым номером 61:59:0020301:112, площадью 1455,9 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Мировая Коммуна, 3-б, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31.03.2009 серия 61-АД № 527239.

Согласно кадастровому паспорту кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:0020301:112 составляет 8 201 113 рублей 82 копейки.

Истец полагая, что кадастровая стоимость земельного участка значительно завышена, что в свою очередь является нарушением его прав как плательщика земельного налога, поскольку кадастровая стоимость земельных участков является фактической базой для исчисления налога на землю, обратился в суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований ввиду нижеследующего.

В силу пункта 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В целях упорядочения организации работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с п. п. 2, 4, 10 указанных Правил, государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, а ее результаты по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

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, а также иных методов массовой оценки недвижимости (п. 5 Правил).

По смыслу приведенных положений действующего законодательства, кадастровая стоимость, по своей природе, является рыночной стоимостью. Однако особенности ее определения при проведении государственной кадастровой оценки с помощью метода массовой оценки не обеспечивают ее точное соответствие реальной рыночной стоимости.

В связи с этим, пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Положениями ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 30.11.2011 N 346-ФЗ) предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего земельного участка. Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 № 10761/11. Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащейся в Постановлении от 28.06.2011 N 913/11, положения гл. III.1 «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ), а также предусмотренный механизм защиты прав на ранее возникшие правоотношения не распространяются. При этом п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Таким образом, законодательство 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. Права заявителя, 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. Такое требование 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.

Пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

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, суд пришел к выводу о необходимости назначения экспертизы по определению размера рыночной стоимости спорного земельного участка.

Проведение экспертизы по делу было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» Павлову С.А.

По результатам проведения экспертизы в материалы дела было представлено заключение эксперта № 133/05.14 от 27.05.2014, в соответствии с которым, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:0020301:112 составляет 8 827 048 рублей.

Оценивая доказательства, суд приходит к выводу, что представленное заключение эксперта соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, содержит достаточную информацию.

Рыночная стоимость спорного земельного участка определена экспертами по состоянию на 01.01.2007, то есть на дату проведения государственной кадастровой оценки земель. Кадастровая стоимость спорного земельного участка 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.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о доказанности истцом рыночной стоимости спорного земельного с кадастровым номером 61:59:0010302:15 в размере 868 727 рублей.

Таким образом, кадастровая стоимость спорного земельного участка, размер которой составил 8 201 113 рублей 82 копейки, что превышает размер рыночной стоимости данного земельного участка.

Поскольку истец является собственником земельного участка, необоснованно завышенная кадастровая стоимость земельного участка нарушает его права, как плательщика земельного налога.

При указанных обстоятельствах, заявленные иски подлежат удовлетворению.

Судебные расходы возлагаются на истца по его заявлению.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Установить с момента вступления решения суда по настоящему делу в законную силу кадастровую стоимость земельного участка площадью 1455,9 кв.м, кадастровый

номер 61:59:0020301:112, находящегося по адресу: г. Шахты, ул. Мирная Коммуна, 3-б, равной его рыночной стоимости в размере 868 727 рублей.

Решение суда 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.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения через суд, принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, 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.А. Палий