



Арбитражный суд Тамбовской области
392020, г. Тамбов, ул. Пензенская, д. 67/12
<http://tambov.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Тамбов

«07» июля 2014г.

Дело № А64-2561/2014

Резолютивная часть оглашена 02 июля 2014г.
Решение в полном объеме изготовлено 07 июля 2014г.

Арбитражный суд Тамбовской области в составе: судьи Тишина А.А.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Петровой Е.В.
рассмотрел дело № А64-2561/2014
по исковому заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Контраст», г. Мичуринск
к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», г.
Москва в лице Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тамбовской области, г. Тамбов
Администрации Тамбовской области, г. Тамбов

Третьи лица:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Тамбовской области, г. Тамбов

Администрация города Мичуринска, г. Мичуринск

об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости
при участии в судебном заседании:

от истца: Кузнецов С.А. – представитель, доверенность №1 от 12.05.2014

от ответчика Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии», г. Москва в лице Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по
Тамбовской области: не явился, извещен

от ответчика Администрации Тамбовской области: не явился, извещен

от третьего лица: Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тамбовской области - не явился, извещен

от третьего лица Администрации города Мичуринска – не явился, извещен

отводов не заявлено

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Контраст» обратилось в Арбитражный
суд Тамбовской области с иском к Федеральному государственному бюджетному
учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии», г. Москва в лице Филиала ФГБУ «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии» по Тамбовской области, Администрации Тамбовской области, при участии третьих лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, Администрации города Мичуринска об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости.

Определением суда от 04.06.2014 производство по делу №А64-2561/2014 было отложено, назначена экспертиза, проведение которой определением Арбитражного суда Тамбовской области от 04.06.2014 по делу №А64-2561/2014 было поручено ООО «Антэкс», эксперту Белоглазову А.Ю.

20.06.2014 года в материалы дела от ООО «Антэкс» поступило заключение эксперта № 48-2014 по делу №А64-2561/2014.

Как следует из материалов дела, ООО «Контраст» принадлежит на праве собственности земельный участок, расположенный по адресу: г. Мичуринск, ул. Покровского, д. 3 с кадастровым номером 68:26:0000134:40, площадью 12 387 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных строений, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 68-АА №997221, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Тамбовской области 07.08.2009 года.

Кадастровая стоимость указанных земельных участков утверждена Постановлением администрации Тамбовской области от 11.11.2013. № 1276 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тамбовской области»:

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 площадью 12 387 кв.м. в размере 16 625 335,92 руб.

Не согласившись с установленным размером кадастровой стоимости спорного земельного участка, истец обратился к ИП Медведеву А.М. с целью установления его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013г.

Согласно отчета ИП Медведева А.М №010/16-04-2014 от 16.04.2014 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 по состоянию на 01.01.2013г. составляет 6 193 500 руб.

Поскольку кадастровая цена земли является налогооблагаемой базой, ее установление в завышенном размере ведет к увеличению налога на землю, что нарушает права лица, владеющего земельным участком, ООО «Контраст» обратилось в Арбитражный суд Тамбовской области с исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Представитель третьего лица Администрации города Мичуринска в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен надлежащим образом, в том числе путем публичного уведомления на официальном сайте Арбитражного суда Тамбовской области <http://tambov.arbitr.ru>.

Руководствуясь ст. ст. 123, 136 АПК РФ, суд считает возможным провести предварительное судебное заседание в отсутствие представителя третьего лица Администрации города Мичуринска.

Представитель истца уточнил и поддержал уточненные исковые требования.

Представители ответчиков уточненные исковые требования не признали, не возражали против перехода в судебное заседание.

Истец просил установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 площадью 12 387 кв.м., расположенного по адресу: Тамбовская область, город Мичуринск, ул. Покровского, 3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных строений, равной рыночной стоимости, составляющей 5 561 800 руб.

Уточненные исковые требования приняты судом к рассмотрению.

В судебном заседании 25.06.2014 был объявлен перерыв до 02.07.2014.

После перерыва судебное заседание продолжено.

Представители ответчиков и третьих лиц после перерыва в судебное заседание не явились, о месте и времени его проведения извещены надлежащим образом, в том числе путем публичного уведомления на официальном сайте Арбитражного суда Тамбовской области <http://tambov.arbitr.ru>, Администрация Тамбовской области ходатайствовала о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Руководствуясь ст. ст. 123, 136 АПК РФ, суд считает возможным провести судебное заседание в отсутствие представителей ответчиков и третьих лиц.

Представитель истца поддержал уточненные исковые требования.

Изучив материалы дела, с учетом мнения представителей сторон, присутствующих в заседании суда, суд считает возможным окончить подготовку к судебному разбирательству и перейти в судебное заседание.

В судебном заседании представитель истца поддержал уточненные исковые требования, дал пояснения по делу.

Дополнений и ходатайств от сторон не поступило.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, учитывая доводы сторон, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

При этом суд исходил из следующего.

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности (статья 8 Гражданского кодекса РФ).

Судом установлено, что ООО «Контраст» является собственником земельного участка, расположенного по адресу: г. Мичуринск, ул. Покровского, д. 3 с кадастровым номером 68:26:0000134:40, площадью 12 387 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных строений.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса РФ, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В силу пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Предметом исковых требований по существу является требование об изменении внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденному приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22.10.2010 № 508, под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

В силу ст. 24.12 Федерального закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» года государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления. Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости, он же является организатором проведения работ.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации установлен Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316.

В соответствии с данными Правилами государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Пунктами 1 и 10 Правил предусмотрено, что Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Согласно пункту 2.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, при расчете кадастровой стоимости земельного участка в составе вида разрешенного использования учитываются факторы стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и информация о рынке земельных участков.

Пунктом 1.3 Методических указаний установлено, что кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется по состоянию на 01 января года путем проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тамбовской области по состоянию на 01.01.2013 были утверждены постановлением администрации Тамбовской области от 11.11.2013 № 1276 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тамбовской области». Утвержденные Администрацией Тамбовской области результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тамбовской области были внесены в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 площадью 12 387 кв.м. в размере 16 625 335,92 руб.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 №913/11, права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. 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, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации может быть назначена экспертиза.

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

Определение рыночной стоимости земельного участка путем заключения договора на проведение оценки с целью последующих действий по изменению кадастровой стоимости является правом лица, обязанного уплачивать за использование земли те или иные платежи (земельный налог, арендную плату).

В силу п.1 ст.43 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

В настоящее время пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации действует в редакции Закона № 167-ФЗ, согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде.

Согласно отчета ИП Медведева А.М №010/16-04-2014 от 16.04.2014, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 по состоянию на 01.01.2013г. составила 6 193 500 руб.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет независимого оценщика является одним из письменных доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Статьей 17.1 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика.

Определением от 04.06.2014г по рассматриваемому делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Антэкс», эксперту Белоглазову А.Ю. перед экспертом поставлен следующий вопрос:

1. Какова рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Мичуринск, ул. Покровского, д.3, с кадастровым номером 68:26:0000134:40 площадью 12 387 кв.м. по состоянию на 01.01.2013?

20.06.2014 в арбитражный суд поступило заключение эксперта №48-2014, согласно которого рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2013 земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 установлена 5 561 800 руб.

Представитель истца уточнил заявленные требования с учетом заключение эксперта №48-2014.

Таким образом, итоговая величина стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть использована для установления кадастровой стоимости равной рыночной стоимости.

Рыночная стоимость земельных участков определена экспертом сравнительным методом (метод сравнения продаж). Данный метод выбран экспертом как наиболее реализуемый.

Доказательств несоответствия данного заключения требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности, лицами, участвующими в деле, вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не представлено.

Из представленной экспертизы следует, что земельный участок был оценен методом сравнения продаж. В целях определения стоимости спорного земельного участка названным методом были выбраны аналоги объекта оценки, собрана необходимая информация по каждому отобранному объекту, произведена корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Произведен расчет корректировки на категорию земель, на площадь земельного участка.

Согласно [п. 7](#) ФСО № 1 подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

В силу [п. 14](#) ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с [п. 22](#) ФСО № 1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен: а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения, при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными, шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому; в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам, оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Согласно [п. 19](#) ФСО № 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Экспертом обоснован отказ от использования затратного и доходного подхода:

- поскольку для определения рыночной стоимости земельных участков не существует методик, полностью относящихся к затратному подходу, есть методики, в которых используются элементы затратного подхода, принято решение отказаться от определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода;

- доходный подход не применим в виду отсутствия данных о рынке аренды земельных участков, а также ввиду отсутствия данных об улучшениях на земельных участках и сведениях о расходах и доходах на них.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Между тем, представленное экспертное заключение содержит обоснования сделанного экспертом вывода об определении рыночной стоимости рассматриваемых земельных участков.

В силу статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу.

При этом арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оснований для признания результатов вышеназванной экспертизы не верными у суда не имеется, выводы эксперта ответчиком не оспаривались.

Таким образом, с учетом положений статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», суд признает заключения эксперта № 48-2014 надлежащим доказательством рыночной стоимости спорного земельного участка.

Применительно к статье 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости могут являться:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Учитывая изложенные обстоятельства дела, а также позицию, изложенную в Постановлениях Президиума ВАС РФ № 913/11 от 28.06.2011г. и № 10761/11 от 25.06.2013г., суд считает уточненные иски подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества в соответствии с пунктом 2 Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №П/93 от 11.03.2010 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета», пунктом 1 Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 13.09.2011 №473 «О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации»

Федерации» осуществляет федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Тамбовской области.

В этой связи доводы федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Тамбовской области о том, что учреждение является ненадлежащим ответчиком по делу, признаны судом несостоятельными.

В силу требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета обязан вносить изменения сведений в государственный кадастр недвижимости, в том числе и о кадастровой стоимости земельного участка, при наличии соответствующего решения суда.

Решение арбитражного суда первой инстанции, вступившее в законную силу, является основанием для внесения изменений в кадастровую стоимость земельных участков с кадастровым номером 68:26:0000134:40.

Представитель истца заявил об отнесении судебных расходов по делу на истца.

В соответствии с ч.4 ст.110 АПК РФ при соглашении лиц, участвующих в деле, о распределении судебных расходов арбитражный суд относит на них судебные расходы в соответствии с этим соглашением.

Руководствуясь статьями 49, 102, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 68:26:0000134:40 площадью 12 387 кв.м., расположенного по адресу: Тамбовская область, город Мичуринск, ул. Покровского, 3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных строений, равной рыночной стоимости, составляющей 5 561 800 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения в мотивированном виде, а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанции через Арбитражный суд Тамбовской области.

Судья

Тишин А.А.