



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А43-11277/2014

Нижний Новгород

12 августа 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 05 августа 2014 года

Решение изготовлено в полном объеме 12 августа 2014 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:

судьи Камановой Марии Николаевны (шифр 14-295),

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Веселовой Н.Л.,
рассмотрев в судебном заседании дело

по иску Березина Антона Сергеевича, г. Шахунья Нижегородской области,

к ответчику: Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала учреждения по Нижегородской области, г. Нижний Новгород,

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области, г. Нижний Новгород,

об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости

при участии в заседании представителей:

от истца: Марьевской Т.Н., доверенность от 25.03.2014;

от ответчиков: не явился;

от третьего лица: Бересневой И.В., доверенность от 09.01.2014;

установил: Березин Антон Сергеевич обратился в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области, об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым № 52:03:0120025:5 в размере 57600 руб.

В судебное заседание 29 июля 2014 года была обеспечена явка третьего лица, которое заявило о своем несогласии с заявленным исковым требованием, полагая, что реальная рыночная стоимость спорного земельного участка значительно выше. При этом Территориальное управление ходатайствовало о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Администрации Шахунского района Нижегородской области, так как принимаемый по делу судебный акт может повлиять на его права в части получения земельного налога, исчисляемого от кадастровой стоимости участка.

Ходатайство судом рассмотрено и отклонено, поскольку доводы третьего лица носят предположительный характер. На момент судебного заседания спорный земельный участок в собственность предпринимателем не приобретен, а следовательно, бюджет поселения по месту нахождения спорного земельного участка, не получает каких-либо доходов от его использования истцом, поэтому принимаемый по делу судебный акт не нарушает его законные интересы.

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции был объявлен перерыв до 05 августа 2014 года.

После перерыва истец в судебном заседании уточнил исковые требования и просит суд установить кадастровую стоимость спорного земельного участка в размере рыночной 194454 руб. 38 коп., исходя из стоимости квадратного метра земельного участка в г. Шахунья, установленного при проведении судебной экспертизы по делу №А43-2679/2013.

Заявленное уточнение исковых требований судом принимается в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчик извещался о месте и времени судебного заседания надлежащим образом, однако, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, письменного отзыва на иск не представил.

Третье лицо, письменного отзыва на иск не представило, в судебном заседании по уточненным исковым требованиям возражало, полагая, что уменьшение кадастровой стоимости повлечет за собой уменьшение доходов федерального бюджета вследствие уменьшения выкупной стоимости земельного участка.

На основании пунктов 1, 3, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации спор рассмотрен по существу в отсутствие ответчика.

Дело рассмотрено, и резолютивная часть решения суда объявлена 05 августа 2014 года.

На основании пункта 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изготовление решения суда в полном объеме откладывалось на 12 августа 2014 года.

Как следует из исковых материалов, Березин А.С. является собственником нежилого здания, общей площадью 349,6 кв.м., лит. А по адресу: Нижегородская область, Шахунский район, г. Шахунья, ул. Телестанция, д. 2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 18.03.2011 серия 52 АГ №843297. Данное здание находится на земельном участке с кадастровым номером 52:03:0120025:5, общей площадью 2134,75 кв.м., расположенном по адресу: Нижегородская область, Шахунский район, г. Шахунья, ул. Телестанция, д. 2, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации.

На основании Распоряжения от 27.02.2014 №42 Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области собственником принято решение о предоставлении Березину Антону Сергеевичу в собственность находящегося в федеральной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный истцом в собственность.

Выкупная стоимость спорного земельного участка определена в размере его кадастровой стоимости и составляет 1125482 руб. 89 коп.

Последняя установлена Постановлением Правительства Нижегородской области от 15.06.2010г. № 358, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки участков, прошедших государственной кадастровый учет в составе земель населенных пунктов Нижегородской области, определенные по состоянию на 01.01.2007г.

В силу статей 65, 66 Земельного Кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Налоговым Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии со ст. 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости, является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

С целью уменьшения выкупной стоимости земельного участка Березин Антон Сергеевич произвел определение рыночной стоимости спорного земельного участка.

Согласно отчету №108/14 от 08 апреля 2014 года, подготовленному обществом с ограниченной ответственностью «Андор», оценщиками А.А. Парфеновой и О.В. Толстогузовым, рыночная стоимость участка с кадастровым номером №52:03:0120025:5 на 01.01.2007г. составила 57600 руб. 00 коп.

Истец не возражает против ее увеличения до суммы 194454 руб. 38 коп., рассчитанной из стоимости квадратного метра земельного участка в г. Шахунья, установленной при проведении судебной экспертизы по делу №А43-2679/2013.

С целью установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости Березин Антон Сергеевич обратился в суд с настоящим иском.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, заслушав представителя истца и третьего лица, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с п.1 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) (п.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации).

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000г. № 316 и определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех

категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (п.1 Правил). Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (п.10 Правил).

Решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков устанавливает правовой характер этих результатов. Сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученные при проведении государственной кадастровой оценки земель и утвержденные администрацией субъекта, являются обязательными к применению для установленных законом целей.

Согласно статье 2 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" цена выкупа земельного участка в собственность зависит от кадастровой стоимости указанного участка.

19 декабря 2013 года истец обратился в Территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области с заявлением о приобретении участка в собственность на условиях статьи 2 вышеназванного федерального закона.

Выкупная стоимость участка определена в размере его кадастровой стоимости.

Таким образом, показатель кадастровой стоимости спорного земельного участка затрагивает интересы Березина А.С., которого следует признать надлежащим истцом по делу, имеющим право на предъявление настоящего иска.

При этом арбитражный суд не может отказать в судебной защите физическому лицу, поскольку определением Советского районного суда г. Нижнего Новгорода от 18 апреля 2014 года ему отказано в принятии искового заявления.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011г. №913/11 права лица, 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.

Согласно Определению Конституционного Суда Российской Федерации от 1 марта 2011 года N 281-О-О действующее в настоящее время правовое регулирование допускает пересмотр кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Физические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе арендаторы земельных участков, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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.

Заявленное истцом требование по существу имеет 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.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для внесения такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Закон об оценочной деятельности прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были

использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 N 382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости").

Постановлением Правительства Нижегородской области от 15.06.2010г. № 358 были утверждены результаты государственной кадастровой оценки участков, прошедших государственной кадастровый учет в составе земель населенных пунктов Нижегородской области, определенные по состоянию на 01.01.2007г.

Представленный в дело отчет оценщика подтверждает, что кадастровая стоимость спорного участка, внесенная в ГКН, завышена.

Истец в уточненных исковых требованиях ссылается на вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Нижегородской области от 03.09.2013 по делу №А43-2679/2013, где была проведена оценочная экспертиза земельного участка с кадастровым номером 52:03:120018:00329 общей площадью 10895,87 кв.м. расположенного по адресу Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Октябрьская, д. 184 Б, по состоянию на 01.01.2007г.

Результатом экспертизы явился вывод эксперта о том, что рыночная стоимость на дату оценки - 01.01.2007 г. земельного участка с кадастровым номером 52:03:120018:00329 составляет 993000 руб., а стоимость одного квадратного метра - 91,09 руб. Таким образом, истец рассчитывает уточненный размер стоимости земельного участка исходя из стоимости квадратного метра земли, установленной судебной экспертизой по делу № А43-2679/2013.

Подобная позиция истца не противоречит закону, поскольку имеющиеся в деле доказательства подтверждают несоответствие кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости. Участок, рыночная стоимость которого определялась по результатам судебной экспертизы в рамках дела № А43-2679/2013, является аналогом спорного участка по месту нахождения и по дате определения его цены.

Третьим лицом в ходе судебного разбирательства не было заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы, его доводы о несоответствии определенной истцом

рыночной стоимости участка действительности документально не подтверждены, в связи с чем суд не может признать их обоснованными.

При таких условиях требование Березина А.С. об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости является правомерным и подлежит удовлетворению на основании статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кадастровая стоимость спорного земельного участка устанавливается в размере рыночной с даты вступления решения суда в законную силу

Судебные расходы по делу в виде госпошлины в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на истца по его заявлению.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск Березина Антона Сергеевича, г. Шахунья Нижегородской области, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым № 52:03:0120025:5, площадью 2134,75 кв.м. +/- 48 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, г. Шахунья, ул. Телестанция, 2, в размере рыночной 194454 руб. 38 коп.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца и может быть обжаловано в установленном законом порядке в Первый арбитражный апелляционный суд (г.Владимир) через Арбитражный суд Нижегородской области.

Судья

М.Н. Каманова