



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ Дело № А43-20827/2013

г. Нижний Новгород

20 февраля 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 13 февраля 2014 года.
Решение изготовлено в полном объеме 20 февраля 2014 года.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Кабакиной Елены Евгеньевны (шифр 12-343),
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Варевым А.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
негосударственного образовательного учреждения Центр многопрофильной
подготовки «СТАРТ», г.Дзержинск Нижегородской области (ОГРН
1115200002500, ИНН 5249995040),
к ответчику: Федеральному государственному бюджетному учреждению
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии», г.Москва (ОГРН 1027700485757, ИНН
7705401340), в лице филиала по Нижегородской области,
при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных
требований относительно предмета спора: 1. Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской
области, 2. администрации города Дзержинска Нижегородской области,
об установлении кадастровой стоимости и удельного показателя земельного
участка равных его рыночной стоимости,

при участии

от истца: Марьевская Т.Н. по доверенности от 01.08.2013г.,

от ответчика: не явились,

от третьих лиц: от администрации - Щетинин Е.Н. по доверенности от
02.04.2013г.; от Управления Росреестра по НО - не явились,

установил:

негосударственное образовательное учреждение Центр многопрофильной
подготовки «СТАРТ», г.Дзержинск Нижегородской области, обратилось в

Арбитражный суд Нижегородской области с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», г.Москва, в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области, г.Н.Новгород, об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000112:508, площадью 11799 кв.м, расположенного по адресу: г.Дзержинск, ул.Самохвалова, д.6В, в размере 1935000 руб., за единицу площади (УПКСЗ) 164 руб. (с учетом уточнения исковых требований, принятых определением суда от 19.12.2013г.).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и администрация г.Дзержинска Нижегородской области.

Истец в заседании суда поддержал уточненные требования. Просит отнести на него расходы по госпошлине.

Ответчик и третье лицо (Управление Росреестра по Нижегородской области), надлежащим образом извещенные о месте и времени разбирательства спора, в судебное заседание не явились.

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области в отзыве на иск указало, что считает себя ненадлежащим ответчиком. Полагает, что учет изменений сведений о кадастровой стоимости земельных участков может быть осуществлен в порядке учета изменений, установленном Законом № 221-ФЗ, с приложением решения суда. Просит провести судебное заседание без участия представителя учреждения.

В соответствии со ст.ст.123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие ответчика и третьего лица (Управления Росреестра по Нижегородской области).

Исследовав представленные в дело документы, заслушав представителей истца и администрации г.Дзержинска, суд установил следующее.

23.07.2013г. между КУМИ администрации г.Дзержинска и НОУ Центр многопрофильной подготовки «СТАРТ» заключен договор № 2880-Ю/и аренды земельного участка общей площадью 11799 кв.м, с кадастровым номером 52:21:0000112:508, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Дзержинск, ул.Самохвалова, д.6В.

По акту приема-передачи от 23.07.2013г. истец принял в аренду вышеозначенный земельный участок для строительства предприятия по подготовке водителей.

Срок действия договора установлен до 08.11.2016г.

Данный договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Нижегородской области 14.08.2013г.

Согласно п.п.2.4, 2.5 договора арендатор обязан ежемесячно вносить арендную плату за пользование земельным участком. Размер арендных платежей определяется в соответствии с расчетом, приведенным в приложении № 1 к договору.

Из вышеуказанного приложения следует, что размер арендной платы определен как произведение площади земельного участка, удельного показателя кадастровой стоимости земли, коэффициента вида разрешенного использования земельных участков, коэффициента дифференциации по видам деятельности арендатора, а также коэффициента индексации.

Постановлением Правительства Нижегородской области от 29.10.2007г. № 397 были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Нижегородской области, согласно которому на территории г.Дзержинска кадастровая стоимость определялась по состоянию на 01.01.2006г.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 16.10.2012г. № К-В(ГКУ)12-364400 и кадастровой справке от 20.11.2013г. кадастровая стоимость арендуемого земельного участка 52:21:0000112:508 составила 53890988,58 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости – 4567,42 руб./кв.м. Данный показатель кадастровой стоимости участка используется при определении размера арендной платы.

Полагая, что рыночная стоимость земельного участка меньше установленной кадастровой стоимости этого участка, в связи с чем и арендная плата должна быть меньше того размера, что подлежит уплате в настоящее время, НОУ Центр многопрофильной подготовки «СТАРТ» обратилось с настоящим иском суд.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, 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). В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п.п.2, 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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 соответствии с приложением № 1 к рассматриваемому договору аренды арендная плата рассчитывается на основании Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 02.06.2006г. № 186.

В соответствии с пунктом 3.1 вышеуказанной Методики величина арендной платы за земельные участки устанавливается в зависимости от величины кадастровой стоимости земельных участков для соответствующего вида разрешенного использования земель.

Таким образом, показатель кадастровой стоимости учитывается при определении размера арендной платы за пользование земельным участком.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011г. № 913/11, права землепользователя, 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 01.03.2011г. № 281-О-О действующее в настоящее время правовое регулирование допускает пересмотр кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе арендаторы земельных участков в случаях, когда кадастровая стоимость используется для расчета годовой арендной платы, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

При таких обстоятельствах, учитывая, что кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей определения размера платы за пользование землей и имеет прямо пропорциональную зависимость при исчислении арендной платы, а именно: при исчислении арендной платы используются данные о кадастровой стоимости земельного участка, содержащиеся в кадастровом паспорте, существенное расхождение данных о рыночной

стоимости спорного земельного участка и его кадастровой стоимости нарушает права истца как арендатора, поскольку влечет за собой дополнительные расходы для истца. Нарушенные права истца могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

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 земельных участков на их 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.

Согласно правилам п.3 ст.66 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

С целью определения рыночной стоимости земельного участка по состоянию, на которую была установлена его кадастровая стоимость - 01.01.2006г., истцом с привлечением оценщика - ООО «Арденика» - проведена оценка рыночной стоимости земельного участка, которая составила 1935000 руб.

Соответствие заключения оценщика требованиям действующего законодательства подтверждено положительным экспертным заключением некоммерческого партнерства саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» № 255/12/013 от 18.12.2013г.

В свою очередь, администрацией г.Дзержинска представлен в дело отчет № 065 от 17.12.2013г. вышеозначенного объекта недвижимости, составленный индивидуальным предпринимателем Федорчуковым А.И. Согласно данному отчету рыночная стоимость земельного участка составила 44600000 руб.

Однако указанный отчет получил отрицательную оценку НП СОО «Сибирь» № 19/02/014 от 11.02.2014г., согласно которой отчет № 065 не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Третьим лицом – администрацией г. Дзержинска в процессе рассмотрения дела было завялено ходатайство о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка. Впоследствии после представления в материалы дела заключений некоммерческого партнерства саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» по отчетам, представленным истцом и третьим лицом, представитель администрации не поддержал

ходатайство о назначении экспертизы и указал на отсутствие возражений против требований истца.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135–ФЗ, отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом приведенных обстоятельств, оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле отчеты об оценке рыночной стоимости земельного участка, суд приходит к выводу о том, что представленный истцом в обоснование рыночной стоимости участка отчет, составленный ООО «Арденика», отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности».

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о правомерности исковых требований об установлении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости – 1935000 руб., что составляет за единицу площади (1 кв.м) - 164,00 руб.

Довод ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области о том, что он является ненадлежащим ответчиком судом отклоняется в силу следующего.

Согласно правовой позиции, изложенной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 28.06.2011г. № 913/11, требование об изменении внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости на рыночную стоимость земельного участка должно быть обращено к органу кадастрового учета и не является требованием об оспаривании действий данного органа, подлежащим рассмотрению в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 3 Закона о кадастре недвижимости кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

В силу пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009г. № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции ведения государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки.

Вместе с тем, в соответствии с частью 2 статьи 3 Закона о кадастре недвижимости предусмотренные настоящим Законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Законом правил наделенные в

соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

Согласно пункту 2 приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 11.03.2010г. № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета» федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, надлежащим ответчиком по рассматриваемой категории споров является ФГБУ «ФКП Кадастровая палата», наделенная функциями органа кадастрового учета.

Учитывая, что заявленный иск носит преобразовательный характер, в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ госпошлина относится на истца (с учетом его заявления).

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

Р Е Ш И Л :

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000112:508, площадью 11799 кв.м., расположенного по адресу: г.Дзержинск, ул. Самохвалова, 6В с разрешенным использованием: для строительства предприятия по подготовке водителей в размере, равном рыночной стоимости – 1 935 000 рублей, за единицу площади - 164, 00 рублей.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г.Владимир, через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца с момента принятия решения.

Решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа, г.Н.Новгород, при условии, что оно было предметом рассмотрения Первого арбитражного апелляционного суда или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Е.Е. Кабакина

Мальшева
419-26-74