



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А43-4322/2014

г. Нижний Новгород

08 мая 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 06 мая 2014 года
Решение в полном объеме изготовлено 08 мая 2014 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:

судьи Кабакиной Елены Евгеньевны (шифр 12-90),

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Поповой О.В.,

при участии представителей сторон:

от истца: Марьевская Т.Н. по доверенности от 01.02.2014,

от ответчика: не явились,

от третьих лиц: не явились,

рассмотрел в судебном заседании дело

по иску общества с ограниченной ответственностью «Регион Сервис», г. Нижний Новгород (ОГРН 1135249002921, ИНН 5249127364),

к ответчику ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», в лице филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области»,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, администрации г. Дзержинска Нижегородской области,

об установлении кадастровой стоимости земельного участка

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Регион Сервис», г. Дзержинск Нижегородской области, обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии», в лице филиала по Нижегородской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000112:510 площадью 10 021 кв.м., расположенного по адресу: г.Дзержинск, просп. Ленинского Комсомола, д. 13, в размере рыночной стоимости 2 245 000 рублей, за единицу площади (УПКСЗ) - 224,03 руб.

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

Ответчик и третьи лица явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания.

На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное разбирательство дела проведено в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц по имеющимся в деле доказательствам.

Через канцелярию суда от ответчика поступил отзыв на исковое заявление, в котором он просит отказать истцу в удовлетворении иска, как заявленному к ненадлежащему ответчику. Надлежащим ответчиком ФГБУ «ФКП Росреестра» считает Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, как орган, в полномочия которого входит ведение кадастрового учета и организация проведения государственной кадастровой оценки.

Через канцелярию суда от третьего лица – администрации г. Дзержинска поступил отзыв на исковое заявление, в котором она оставляет принятие решения по данному делу на усмотрение суда.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, представил положительное экспертное заключение НП СОО «Сибирь» на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Как следует из материалов дела, 26.12.2012 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации г. Дзержинска Нижегородской области (арендодатель) и ООО «Промснабтехнология» (арендатор) был подписан договор аренды земельного участка № 2725-Ю/и, по условиям которого арендодатель сдает, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, кадастровый номер 52:21:0000112:510, площадью 10 021 кв.м., расположенный по адресу: г.Дзержинск, просп. Ленинского Комсомола, д. 13, для строительства культурно-развлекательного комплекса.

Срок аренды земельного участка 3 года 6 месяцев и исчисляется с даты подписания акта приема-передачи земельного участка (пункт 2.1. договора).

21.07.2005 арендатор принял в аренду вышеуказанный земельный участок по акту приема-передачи.

Согласно пунктам 2.4, 2.5 договора арендная плата начисляется в соответствии с расчетом, представленным в приложении № 1 к договору, пропорционально количеству дней в месяце, с начала исчисления срока аренды, и вносится арендатором на счет УФК по Нижегородской области ежемесячно до 1-го числа месяца, следующего за отчетным, арендная плата за декабрь вносится до 25 декабря текущего года.

Дополнительным соглашением № 1 от 03.06.2013 к договору аренды № 2725-Ю/и от 26.12.2012 внесены изменения в отношении арендатора, которым стало общество с ограниченной ответственностью «Юникор групп» на основании соглашения от 16.04.2013 об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 2725-Ю/и от 26.12.2012, заключенного между ООО «Промснабтехнология» и ООО «Юникор групп».

17.10.2013 между ООО «Юникор групп» (первоначальный арендатор) и ООО «Регион Сервис» (арендатор) заключено соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 2725-Ю/и от 26.12.2012, по условиям которого первоначальный арендатор с согласия арендодателя передает, а арендатор принимает на себя все права и обязанности первоначального арендатора по договору аренды земельного участка № 2725-Ю/и от 26.12.2012, заключенного между арендодателем и первоначальным арендатором, в полном объеме и на условиях, установленных между сторонами договором.

Дополнительным соглашением № 2 от 08.11.2013 к договору аренды № 2725-Ю/и от 26.12.2012 внесены изменения в отношении арендатора, которым стало общество с ограниченной ответственностью «Регион Сервис», а также определили размер арендной платы согласно приложению к дополнительному соглашению № 2 от 08.11.2013.

Дополнительным соглашением № 3 от 22.01.2014 к договору аренды № 2725-Ю/и от 26.12.2012 стороны изменили разрешенное использование земельного участка – для объекта торговли.

Согласно приложению № 1 к договору размер арендной платы определен в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области № 186 от 02.06.2006 «Об утверждении методики расчета арендной платы на земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области» 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.

На основе утвержденных постановлением Правительства Нижегородской области № 397 от 29.10.2007 года результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером

52:21:0000112:510, по состоянию на 01.01.2006 составила 44 124 366 руб. 99 коп., что подтверждается кадастровой справкой стоимости объекта недвижимости от 24.04.2014.

Полагая, что внесенная в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не соответствует его рыночной стоимости и нарушает права ООО «Регион Сервис», как плательщика арендной платы, последнее обратилось к ООО «Арденика» в целях определения рыночной стоимости земельного участка.

Согласно отчету об оценке № 101/14 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000112:510 по состоянию на 01.01.2006 составляет 2 245 000 руб.

Экспертным заключением № 207Эд/04/2014 от 11.04.2014, выполненным Экспертным советом НП СОО «Сибирь», г. Москва, подтверждено соответствие отчета об оценке № 101/14 требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Принимая во внимание данное заключение, ООО «Регион Сервис» обратилось в арбитражный суд с иском об установлении кадастровой стоимости указанного земельного участка равной его рыночной стоимости на основании части 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 2 245 000 руб.

Соответствие заключения оценщика требованиям действующего законодательства подтверждено положительным экспертным заключением некоммерческого партнерства саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» № 207Эд/04/2014 от 11.04.2014.

Оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющийся в деле отчет 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».

Ответчик и третьи лица представленный истцом отчет об оценке не оспорили.

При изложенных обстоятельствах дела требование ООО «Регион Сервис» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости с кадастровым номером 52:21:0000112:510 в сумме 2 245 000 руб. признается судом обоснованным и подлежит удовлетворению.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 рублей подлежат отнесению на истца согласно заявлению последнего.

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 52:21:0000112:510 площадью 10 021 кв.м., расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, пр. Ленинского Комсомола,13, в размере, равном рыночной стоимости 2 245 000 рублей, за единицу площади 224, 03 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