



Арбитражный суд Мурманской области

ул.Книповича,20, г.Мурманск,183049, тел. (8152) 453-618, факс (8152) 442-651,
<http://murmansk.arbitr.ru>, e-mail: info@murmansk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Мурманск

Дело № А42-4611/2013

7 августа 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 6 августа 2013 года

Арбитражный суд Мурманской области в составе судьи Лесного Ивана Анатольевича, при ведении протокола помощником судьи Шиловской И.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества "Фармация" к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" об установлении кадастровой стоимости земельного участка; третьи лица – Комитет имущественных отношений города Мурманска, Правительство Мурманской области; при участии в заседании представителей: от истца – Дорожко Т.С. по доверенности, Кищенко И.Ю. по доверенности

установил:

открытое акционерное общество "Фармация", место нахождения: 183017, город Мурманск, улица Осипенко, дом 14А, ОГРН 1025100845384 обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с иском к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", место нахождения: 107078, город Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, ОГРН 1027700485757 об установлении рыночной

стоимости земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003181:9, площадью 11380 м², расположенного по адресу: город Мурманск, улица Свердлова, 9А, в размере 8 295 223 рублей 40 копеек.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет имущественных отношений города Мурманска, Правительство Мурманской области.

Истец в судебном заседании требования поддержал.

Ответчик и Правительство в отзывах по иску возражают.

Комитет имущественных отношений города Мурманска в судебное заседание не явился, отзыв не представлен.

Суд завершил предварительное разбирательство и перешел к судебному разбирательству.

Как следует из материалов дела, во исполнение договора от 20 апреля 1995 года № 1157 истец принял в аренду земельный участок площадью 11380 м², с кадастровым номером 51:20:0003181:9, расположенный по адресу: город Мурманск, улица Свердлова, 9А.

В государственный кадастр недвижимости внесены сведения, согласно которым кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 95878889,80 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2011 года.

В целях определения достоверности вновь утвержденной кадастровой стоимости земельного участка истец обратился к независимой оценочной организации для получения заключения о рыночной стоимости земельного участка.

Согласно отчету ЗАО "Многопрофильный деловой центр" (оценщик Федоров Евгений Викторович, является членом некоммерческого партнерства "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки") от 25.04.2013 № с7965 и положительному экспертному заключению некоммерческого партнерства "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" от 21.05.2013 № 0069-НП/13-2 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2011 составляет 8 295 223 рубля 40 копеек.

Поскольку результаты государственной кадастровой оценки земельного участка в части определения кадастровой стоимости земельного участка, значительно превышают рыночную стоимость земельного участка, истец обратился в суд с настоящим иском.

В силу части 5 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом. Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

В соответствии с частью 5 статьи 4 названного Закона сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном данным Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено названным Федеральным законом.

Пунктами 11, 14 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в частности, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В рассматриваемом случае кадастровая стоимость земельного участка, предоставленного истцу в аренду, определена на основании постановления Правительства Мурманской области от 28.08.2012 № 425-ПП.

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 167-ФЗ) были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон № 135-ФЗ), в который была включена глава

"Государственная кадастровая оценка", устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

В настоящее время пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса 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.

Как следует из позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащейся в постановлении от 28.06.2011 № 913/11 пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса 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.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости (Определение Конституционного Суда РФ от 01.03.2011 № 275-О-О).

Нормативные акты, регулирующие порядок определения кадастровой стоимости, также указывают на связь между кадастровой и рыночной стоимостью.

Исходя из пункта 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08.04.2000, 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, иных методов массовой оценки недвижимости.

Согласно пункту 10 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255, при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Таким образом, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

В соответствии со статьей 24.19 Закона № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, в том числе юридическими лицами, если результаты кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

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.

С учетом заявленных истцом требований, суд приходит к выводу, что установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, является одним из способов оспаривания результатов кадастровой оценки.

В силу статьи 12 Закона № 135-ФЗ отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно экспертному заключению от 21.05.2013 № 0069-НП/13-2, отчет ЗАО "Многопрофильный деловой центр" от 25.04.2013 № с7965, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценив, в порядке статьи 71 АПК РФ, отчет, с учетом экспертного заключения, с точки зрения его соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об

оценочной деятельности, а также с точки зрения имеющейся в нем рыночной информации и статистического анализа рыночной информации о стоимости земельного участка, суд приходит к выводу, что отчет оценщика от 25.04.2013 № с7965 отвечает предъявленным к оценочным отчетам требованиям, содержит необходимые реквизиты, рыночная стоимость объекта оценки определена на момент нарушения прав землепользователя.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете оценки, не оспорена, ходатайств об экспертизе не заявлено; доказательств, свидетельствующих об иной величине рыночной стоимости земельного участка, лицами, участвующими в деле не представлено.

Иных возражений по иску не представлено, судом не установлено.

Следовательно, иск подлежит удовлетворению.

Поручением от 13 июня 2013 года № 670 истец перечислил в бюджет 4 000 рублей государственной пошлины.

На основании соглашения сторон от 30.07.2013 судебные расходы, связанные с уплатой государственной пошлины в сумме 4 000 рублей остаются на истце.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 174, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Мурманской области

решил:

установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003181:9, площадью 11380 м², расположенного по адресу: город Мурманск, улица Свердлова, 9А, в размере рыночной стоимости 8 295 223 рубля 40 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия.

Судья

Лесной И.А.