

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Володарского, 39, г. Оренбург, 460046

e-mail: info@orenburg.arbitr.ru[http: //www.Orenburg.arbitr.ru/](http://www.Orenburg.arbitr.ru/)

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕг. Оренбург
18 марта 2014 года

Дело №А47-11463/2013

Резолютивная часть решения объявлена 11.03.2014г.
Решение изготовлено в полном объёме 18.03.2014г.

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи А.В. Калашниковой, при ведении протокола секретарем судебного заседания Н.С. Букановой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению открытого акционерного общества «Новотроицкий завод хромовых соединений» (г.Новотроицк) (ИНН 5607002135, ОГРН 1025600820431) к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии» (г.Москва) в лице филиала по Оренбургской области (г.Оренбург) (ИНН 7705401340, ОГРН 1027700485757)

третье лицо: Управление Федеральной службы по регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (г. Оренбург)

об установлении кадастровой стоимости земельных участков,

при участии представителей:

от истца: Батырев М.Н. - представитель, доверенность от 15.10.2013, паспорт;
Горюнов Е.С. -представитель, доверенность № 150 от 24.12.2012, сроком на три года , паспорт;

от ответчика: не явился, извещен;

от третьего лица: не явился, извещен.

У С Т А Н О В И Л:

Представители ответчика и третьего лица в судебное заседание не явились, несмотря на надлежащее извещение о времени и месте его проведения. В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ заседание проведено в отсутствие не явившихся лиц.

Представители истца исковые требования поддерживают в полном объеме, просят: установить по состоянию на 01.01.2012г. кадастровую стоимость земельных участков:

- с кадастровым номером 56:42:0301001:26, площадью 291177 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:42:0301001, в размере 39 568 042,53 руб.
- с кадастровым номером 56:42:0301001:27, площадью 45802 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:42:0301001, в размере 6224 003,78 руб.
- с кадастровым номером 56:42:0301001:5, площадью 1823300 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, ул. Промышленная 49, в размере 247 768 237,00 руб.

При рассмотрении спора по существу судом установлено следующее. В обоснование своих требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

ОАО «Новотроицкий завод хромовых соединений» является собственником вышеуказанных земельных участков, что подтверждается свидетельствами о праве собственности № 56-56-08/008/2013-338 от 28.06.2013г., № 56-56-08/008/2013-339 от 28.06.2013г., № 874483, серия РФ-2 ОРБ 420000 от 16 декабря 1994 г.

Как усматривается из кадастровых справок на земельные участки кадастровая стоимость составляет:

- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:26, составляет 143 154 260 руб. 28 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:27, составляет 22 518 095 руб. 28 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:5, составляет 842 966 289 руб. 00 коп.

Между тем, указанные сведения о кадастровой стоимости земельных участков не соответствуют сведениям о их рыночной стоимости. Так: в отчетах № с 8555-2 от 06.09.2013г., № с8555-1 от 06.09.2013г., № с 8555-3 от 19.06.2013г. изготовленных ЗАО «Многопрофильный деловой центр», рыночная стоимость составила:

- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:26 - 39 568 042 руб. 53 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:27- 6 224 003 руб.728 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:5- 247 768 237 руб. 00 коп.

Истец полагает, что от законности установленного размера кадастровой стоимости земельного участка зависит законность подлежащей взысканию платы за его использование.

Существенное завышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью влечет нарушение прав истца, так как кадастровая стоимость в соответствии с нормой ст. 390 Налогового кодекса РФ является базовой для расчета земельного налога.

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

Согласно норме пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случая, когда определена его рыночная стоимость. В таком случае кадастровая стоимость устанавливается в размере рыночной стоимости (пункт 3 ст. 66 ЗК РФ). Таким образом, из прямого указания закона следует, что кадастровая стоимость может быть установлена двумя способами: методом массовой оценки земель и методом его индивидуальной оценки.

Несоответствие установленной в ГКН кадастровой стоимости участка его рыночной стоимости является нарушением прав его правообладателя, которое может быть устранено путем внесения изменения в ГКН сведений о стоимости участка.

На основании изложенного, поскольку установленная ответчиком кадастровая стоимость спорных участков, явно не соответствует цене ее рыночной стоимости, истец обратился в суд с настоящим иском. Ответчик в письменном отзыве от 19.12.2013 просит в иске отказать. Третье лицо (Росреестр) в письменном отзыве от 24.12.2013, сообщает, что не имеет заинтересованности в исходе дела.

Исследовав материалы дела и представленные документы, суд пришёл к выводу об обоснованности исковых требований истца. При этом суд исходит из следующего:

как установлено в судебном заседании, сведения о земельных участках внесены в ГКН в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка», в том числе сведения о кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 56:42:0301001:26, 56:42:0301001:27, 56:42:0301001:5 в соответствии с постановлением № 1122-п от 24.12.2012

«Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов».

Согласно п. 3 ст. 66 ЗК РФ, в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Положения данного пункта вступили в действие с момента официального опубликования, а именно с 26.07.2010 согласно ст. 6 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ.

Согласно кадастровым справкам на земельные участки установлена следующая кадастровая стоимость:

- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:26 - 143 154 260 руб. 28 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:27 - 22 518 095 руб. 28 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:5- 842 966 289 руб. 00 коп.

Согласно представленным в дело отчетам № с 8555-2 от 06.09.2013г., № с8555-1 от 06.09.2013г., № с 8555-3 от 19.06.2013г., выполненным ЗАО «Многопрофильный деловой центр», рыночная стоимость составила:

- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:26 - 39 568 042 руб. 53 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:27- 6 224 003 руб.728 коп.;
- на земельный участок с кадастровым номером 56:42:0301001:5- 247 768 237 руб. 00 коп.

Согласно ст. 12 Закона от 29.07.1998 №135 - ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Из указанного следует, что кадастровая стоимость земельного участка значительно существенно завышена по сравнению с его рыночной стоимостью.

Права истца, 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.

Исходя из п. 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской

Федерации от 08.04.2000 № 316 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 (в редакции, действовавшей в спорный период), 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, 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.

Согласно ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 определено, что именно данная служба осуществляет функции по государственной кадастровой оценке (пункт 1 Положения)

В соответствии с п. 4 Положения Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Согласно Приказу от 11.03.2010 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями

органа кадастрового учета» 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, органом, уполномоченным на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости является именно ФГУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», как правопреемник ФГУ «Земельная кадастровая палата по Оренбургской области», из чего суд полагает, что данное учреждение является надлежащим ответчиком, в обязанности которого входит исполнение решения суда по внесению изменений в реестр.

Суд также отмечает, что истцом по настоящему делу были представлены экспертные заключения, изготовленные Саморегулирующей организацией оценщиков «НП»межрегиональный союз оценщиков».

В соответствии с экспертными заключениями № 552/12-13 от 24.09.2013г., № 552/11-13 от 24.09.2013г., № 552/13-13 от 24.09.2013г. составленными Саморегулирующей организацией оценщиков «НП»межрегиональный союз оценщиков» экспертом Довбня А.В., рыночная стоимость земельных участков определенная оценщиком в отчетах № с8555-2 от 06.09.2013г., № с8555-1 от 06.09.2013г., № с 8555-3 от 19.06.2013г. соответственно, обоснована, отчеты об оценке соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Суд считает возможным применение к рассматриваемому делу по аналогии правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 №10761/11.

Исходя из изложенного, суд считает требования подлежащими удовлетворению, устанавливает по состоянию на 01.01.2012. кадастровую стоимость на земельные участки:

- с кадастровым номером 56:42:0301001:26, площадью 291177 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:42:0301001, в размере 39 568 042,53 руб.
- с кадастровым номером 56:42:0301001:27, площадью 45802 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:42:0301001, в размере 6 224 003,78 руб.
- с кадастровым номером 56:42:0301001:5, площадью 1823300 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, ул. Промышленная 49, в размере 247 768 237,00 руб.

Судебные расходы по настоящему делу относятся на истца по соглашению между сторонами в порядке п. 4 ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 49, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ,

РЕШИЛ:

1. Исковые требования открытого акционерного общества «Новотроицкий завод хромовых соединений» (г.Новотроицк) (ИНН 5607002135, ОГРН 1025600820431) удовлетворить. Установить по состоянию на 01.01.2012. кадастровую стоимость земельных участков:

- с кадастровым номером 56:42:0301001:26, площадью 291177 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:42:0301001, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок, в размере 39 568 042,53 руб.

- с кадастровым номером 56:42:0301001:27, площадью 45802 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 56:42:0301001, категория земель: земли населенных пунктов, земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и заготовок, в размере 6 224 003,78 руб.

- с кадастровым номером 56:42:0301001:5, площадью 1823300 кв.м., расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Новотроицк, ул. Промышленная 49, категория земель: земли населенных пунктов, земли под шламонакопителем, в размере 247 768 237,00 руб.

2. Судебные расходы по делу отнести на истца.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, жалоба может быть подана через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

А.В.Калашникова