



Арбитражный суд Челябинской области
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Челябинск

Дело № А76-23532/2013

17 января 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 13 января 2014г.

Решение в полном объеме изготовлено 17 января 2014г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области А.Г. Гусев, при ведении протокола судебного заседания секретарем В.В. Малыхиной, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

открытого акционерного общества «Челябинский производственно-эксплуатационный узел технологической связи», ОГРН1027402919763, г. Челябинск, открытого акционерного общества "ВСВ", ОГРН 1137451003051, г.Челябинск,

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области,

об установлении кадастровой стоимости земельного участка,

при участии в судебном заседании:

истца – представителя , доверенность от 01.10.2013, паспорт,

У С Т А Н О В И Л:

открытое акционерное общество «Челябинский производственно-эксплуатационный узел технологической связи"», ОГРН1027402919763, г.

Челябинск, общество с ограниченной ответственностью "ВСВ", ОГРН 1137451003051, г.Челябинск, обратились в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:36:0405001:01, общей площадью 740 кв.м., расположенного по адресу г.Челябинск, ул. Яблочкина, д. 8 в размере рыночной стоимости 951 000 руб. по состоянию на 01.01.2010.

Ответчик, третье лицо в судебное заседание не явились извещены в соответствии со ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) (т.2 л.д. 7, 8). Дело рассмотрено в их отсутствие по правилам со ст. 156 АПК РФ.

Исследовав и оценив в соответствии со ст. 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, заслушав мнение истца, суд считает иск подлежащим удовлетворению.

Как следует из материалов дела, истцы являются собственниками земельного участка с кадастровым номером 74:36:0405001:01, общей площадью 740 кв.м., расположенного по адресу г.Челябинск, ул. Яблочкина, д. 8, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16 и 17.10.2013 (т.1 л.д. 18-21).

В соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 18.10.2013 (т.1 л.д. 22-27) кадастровая стоимость земельного участка составляет 6693877 руб. 20 коп.

В доказательство недостоверности кадастровой стоимости земельного участка, истцами в материалы дела представлен отчет № 455/06-13 от 27.06.2013, выполненный ООО «Центр оценки и сопровождения бизнеса», согласно которого, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым

номером 74:36:0405001:01 по состоянию на 01.01.2010 составляет 951 000 руб. (т. 1 л.д. 77-138).

Отчет № 455/06-13 от 27.06.2013 получил положительное заключение №184 от 27.06.2013 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» о соответствии требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, действующим стандартам оценки и иным нормативным актам в области оценочной деятельности (т.1 л.д. 139-146).

Значительное превышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной на ту же дату, явилось основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Истцы, по существу, ссылаются на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок определения налоговой базы по земельному налогу, является нарушение их прав как собственников этого земельного участка и плательщиков земельного налога.

В силу п. 3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

При этом права истцов, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка над его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

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 III.1. «Государственная кадастровая оценка», устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

В настоящее время п. 3 ст. 66 ЗК РФ 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.

Таким образом, п. 3 ст. 66 ЗК РФ, 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.

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

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 п. 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 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.

Данная позиция отражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта (Постановление Президиума ВАС РФ по делу N 913/11 от 28.06.2011, п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 5 ст. 65 ЗК РФ, для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с п. 1 ст. 388 НК РФ, налогоплательщиками налога на землю признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного

(бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

Согласно п. 1 ст. 390 НК РФ, налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ.

При этом согласно п. 2 ст. 389 НК РФ, кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, истцы обязаны уплачивать земельный налог, исходя из размера кадастровой стоимости принадлежащего им на праве собственности земельного участка.

Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу истца, учитывая отсутствие возражений ответчика, относительно данных, содержащихся в отчете, суд считает требования истцов подлежащими удовлетворению.

Установление рыночной стоимости земельного участка не противоречит положениям ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно ч. 5 ст. 4 Федерального «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24.07.2007 (с последующими изменениями) сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном данным Законом порядке документов, если иное не установлено этим же Законом.

Пунктом 11 ч. 2 ст. 7 указанного Федерального закона установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся также сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Согласно правовой позиции, изложенной Президиумом ВАС РФ в постановлении № 913/11 от 28.06.2011, требование об изменении внесенной в ГКН 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 АПК РФ.

В силу ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном 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 17.12.1997 № 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 п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки.

Вместе с тем в соответствии с ч. 2 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным

законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета.

Согласно п. 2 Приказа Росреестра от 11.03.2010 № 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 кадастровая палата, наделенная функциями органа кадастрового учета.

В соответствии со ст. 112 АПК РФ вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

При обращении в суд истцы уплатили государственную пошлину в сумме 4 000 руб. (т.1 л.д. 12,13).

В связи с тем, что требования истцов удовлетворены судебные расходы по уплате государственной пошлины на основании ч. 1 ст. 110 АПК РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, ст. 176 АПК РФ, Арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0405001:01, общей площадью 740 кв.м., расположенного по адресу г.Челябинск, Советский район, ул. Яблочкина,

8, в размере рыночной стоимости 951 000 руб., по состоянию на 01.01.2010.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области в пользу открытого акционерного общества «Челябинский производственно-эксплуатационный узел технологической связи», г.Челябинск, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области в пользу открытого акционерного общества «ВСВ», г.Челябинск, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия (изготовления в полном объеме) в апелляционную инстанцию – Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

А.Г. Гусев

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru> или Федерального арбитражного суда Уральского округа <http://fasuo.arbitr.ru>.