



Арбитражный суд Рязанской области
ул. Почтовая, 43/44, г. Рязань, 390000; факс (4912) 275-108;
<http://ryazan.arbitr.ru>; e-mail: info@ryazan.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Рязань
29 июня 2015 года

Дело №А54-1459/2014

Полный текст решения изготовлен 29 июня 2015 года.
Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 22 июня 2015 года.
В судебном заседании 18.06.2015 объявлялся перерыв до 22.06.2015.

Арбитражный суд Рязанской области в составе судьи Шуман И.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Артамоновой А.М., рассмотрев материалы дела по исковому заявлению по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Выставочно-торговый центр" (г. Рязань; ОГРН 1026201267795) к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (г. Москва; ОГРН 1027700485757) в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в Рязанской области (г. Рязань), при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно спора, Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области (г. Рязань), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области (г. Рязань)

об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной по состоянию на 01.01.2013; обязанности ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области" (в лице филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области) внести изменения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Рязань, пл.

Новаторов, д. 1, 2, 3, с кадастровым номером 62:29:0060010:129 в размере его рыночной стоимости 10736000 руб.

В судебном заседании участвуют представители:

от истца - (18.06.2015; 22.06.2015) Теселкина М.В., представитель по доверенности от 12.09.2014, личность установлена на основании предъявленного паспорта.

от Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области - (18.06.2015) не явился, извещен; (22.06.2015) Перова И.В., представитель по доверенности от 23.07.2014 личность установлена на основании предъявленного удостоверения.

от ФГБУ "ФКП Росреестра" - (18.06.2015) не явился, извещен; (22.06.2015) Сеницын А.В., представитель по доверенности от 28.01.2013, личность установлена на основании предъявленного паспорта.

от Управления Росреестра по Рязанской области - (18.06.2015) не явился, извещен; (22.06.2015) Головнева И.А., представитель по доверенности от 15.01.2015, личность установлена на основании предъявленного паспорта.

установил: в Арбитражный суд Рязанской области в Арбитражный суд Рязанской области обратилось общество с ограниченной ответственностью "Выставочно-торговый центр" (далее по тексту - истец, ООО "Выставочно-торговый центр") с иском заявлением:

1) о признании недействительным Постановления Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 14.10.2013 № 10-П "Об утверждении результатов определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Рязанской области" в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129;

2) об установлении кадастровой стоимости, на основании отчета ООО "Консультационно-аналитическая фирма "Спектр" № 052/2014 по состоянию на 01.01.2013;

3) обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области (далее по тексту - Управление Росреестра по Рязанской области) изменить внесенную в государственный кадастр недвижимости кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 на его рыночную стоимость - 8316033;

4) обязанности Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - ФГБУ "ФКП Росреестра" в лице филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" в Рязанской области) вне-

сти изменения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Рязань, пл. Новаторов, д.1, 2, 3, с кадастровым номером 62:29:0060010:129 в размере его рыночной стоимости 8316033 руб.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 23.06.2014 в отдельное производство выделено требование под № 1, в соответствии с которым ООО "Выставочно-торговый центр" просило арбитражный суд: признать недействующим Постановление Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 14.10.2013 № 10-П "Об утверждении результатов определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Рязанской области" в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129.

Указанному делу присвоен №А54-3371/2014.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 24.07.2014 производство по делу № А54-1459/2014 (в отношении требований №№ 2,3,4) приостановлено до вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Рязанской области по делу № А54-6801/2012.

Решением Арбитражного суда Рязанской области от 29.04.2014 по делу № А54-6801/2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2014 указанное решение по делу № А54-6801/2012 изменено. В удовлетворении исковых требований ОАО "Рязанский шпалопропиточный завод", отказано.

На основании определения Арбитражного суда Рязанской области от 27.02.2015 производство по настоящему делу возобновлено с 23.03.2015.

Представитель истца в судебном заседании заявил, что надлежащим ответчиком по делу следует считать ФГБУ "ФКП Росреестра" в лице филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" в Рязанской области, от требований к Министерству имущественных и земельных отношений Рязанской области, Управлению Росреестра по Рязанской области он отказывает, считает, что указанных лиц следует привлечь к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно спора. Судом данное ходатайство удовлетворено.

Определением Арбитражного суда Рязанской области от 30.03.2015 производство по делу № А54-1459/2014 приостановлено, в связи с назначением судебной экспертизы, проведение которой поручено индивидуальному предпринимателю Русанову Сергею Ивановичу.

Данным определением арбитражным судом установлен срок проведения экспертизы - до 20.04.2015 (с учетом почтового пробега).

Однако, в указанный срок заключения эксперта либо ходатайство о продлении установленного срока (до 20.04.2015) от эксперта в арбитражный суд не поступило.

Определением суда от 25.05.2015 производство по делу возобновлено с 18.06.2015 в целях разрешения вопроса о продлении срока проведения судебной экспертизы либо замены эксперта по настоящему делу.

26.05.2015 в адрес суда поступило экспертное заключение №Э11615 от 22.05.2015.

Ответчик и третьи лица в судебное заседание (18.06.2015) не явились, в связи с чем, в судебном заседании был объявлен перерыв до 22.06.2015 и участники процесса поставлены судом в известность о поступлении в материалы дела экспертного заключения.

В судебном заседании представитель истца уточнил заявленное требование и просил суд установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 равной его рыночной стоимости в размере 10736000 руб. При этом просил отнести все судебные расходы по делу на истца.

Уточнение требований судом принято судом к рассмотрению по существу.

Представитель ответчика заявление отклонил.

Представители третьих лиц возражений по результатам судебной экспертизы не заявили.

Из материалов дела судом установлено, что ООО "Выставочно-торговый центр" является собственником земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания торгового комплекса, общей площадью 5664,9 кв.м, расположенного по адресу: Рязанская область, г. Рязань, площадь Новаторов 1, 2, 3 (Московский округ), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 62-МГ №731103 от 18.12.2008 (том 1 л.д.87).

Постановлением Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 14.10.2013 №10-П "Об утверждении результатов определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Рязанской области" утверждены результаты определения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Рязанской области по состоянию на 01 января 2013 года. Указанным постановлением №10-П от 14.10.2013 кадастровая стоимость земельного участка 62:29:0060010:129 определена 23473816 руб. (том 2 л.д. 82, 83).

Указанная величина кадастровой стоимости спорного земельного участка установлена в соответствии с результатами определения кадастровой стоимости земельных участков на основании отчета ООО НПО "Гео-

ГИС" №62-1 от 06.09.2013 (том 2 л.д. 84).

В целях определения достоверности кадастровой стоимости земельного участка истец обратился к независимой оценочной организации. Согласно отчету №052/2014, выполненному оценщиком ООО КАФ "Спектр" (том 1 л.д.18), рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 по состоянию на 01.01.2013 составляет 8316033 руб.

Ссылаясь на то обстоятельство, что кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском (с учетом уточнений).

Рассмотрев и оценив материалы дела, заслушав доводы представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд находит требования истца подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно Федеральному стандарту оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)", утвержденному приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22.10.2010 № 508, под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации установлен Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Пунктами 1 и 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель предусмотрено, что организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Согласно пункту 2.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов при расчете кадастровой стоимости земельного участка в составе вида разрешенного использования земель учитываются факторы стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и информация о рынке земельных участков.

Пунктом 1.3 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов установлено, что кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется по состоянию на 01 января года путем проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, обществом с ограниченной ответственностью "ГеоГИС" проведена оценка кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Рязанской области по состоянию на 01.01.2013.

Результаты государственной оценки кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Рязанской области по состоянию на 01.01.2013 утверждены Постановлением Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области от 14.10.2013 №10-П.

Кадастровая стоимость принадлежащего на праве собственности ООО "Выставочно-торговый центр" земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 составила 23473816 руб.

Между тем, согласно представленному истцом отчету ООО КАФ "Спектр" №052/2014 итоговая величина рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129, по состоянию на 01.01.2013 составляет 8316033 руб.

Истец, полагая, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 не соответствует его рыночной стоимости, обратился в арбитражный суд с требованием об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2013 года.

Таким образом, заявленные истцом требования имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 №913/11, права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства. Достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются. 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 силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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 правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 №0761/11, в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности, то есть Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При рассмотрении настоящего спора суд в целях определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 по ходатайству истца и по согласованию с остальными участниками процесса определением суда от 30.03.2015 назначил по делу судебную экспертизу, проведение которой поручил индивидуальному предпринимателю Русанову С.И., эксперту.

Согласно экспертному заключению от 22.05.2015 №Э11615, рыноч-

ная стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129, по состоянию на 01.01.2013 составляет 1073600 руб.

Представители лиц, участвующих в деле, возражений относительно экспертного заключения не представили.

В силу статьи 64 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение экспертов относится к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Экспертное заключение №Э116155 от 22.05.2015 принято судом в качестве доказательства по делу.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что размер кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129, определенная по состоянию на 01.01.2013, значительно превышает их рыночную стоимость.

При изложенных обстоятельствах, суд считает необходимым установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129 равной его рыночной стоимости в размере 1073600 руб.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28.06.2011 №913/11, требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка предъявляется к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе и функции по государственной кадастровой оценке.

Частью 1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" определено, что 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 N 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 (орган кадастрового учета).

В соответствии с пунктом 5 Положения о Росреестре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" Росреестр осуществляет следующие полномочия в установленной сфере деятельности, в том числе, осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке: государственный кадастровый учет недвижимого имущества; ведение государственного кадастра недвижимости; ведение государственного реестра кадастровых инженеров; государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением

земель сельскохозяйственного назначения); государственный земельный надзор; предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости; организует проведение государственной кадастровой оценки; проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.03.2009 N409-р к ведению Росреестра отнесены организации, ранее находившиеся в ведении Роснедвижимости, включая федеральные государственные учреждения "Земельная кадастровая палата" ("Кадастровая палата") по субъектам Российской Федерации.

Таким образом, федеральные государственные учреждения "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации (в настоящее время - филиалы ФГБУ "ФКП Росреестра" по субъектам Российской Федерации) являются учреждениями, подведомственными Росреестру.

В соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93 федеральные государственные учреждения "Земельная кадастровая палата" ("Кадастровая палата") по субъектам Российской Федерации, подведомственные Росреестру, наделены полномочиями органа кадастрового учета. То есть, ФГБУ "ФКП Росреестра" является непосредственным исполнителем по внесению сведений о кадастровой стоимости земельного участка в кадастр объектов недвижимости, и надлежащим ответчиком по настоящему спору.

При этом восстановление нарушенного права заявителя возможно только путем внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков на их рыночную стоимость.

В части требований к Министерству имущественных и земельных отношений Рязанской области, Управлению Росреестра по Рязанской области производство по делу № А54-1459/2014 следует прекратить, в связи с заявленным истцом отказом от требований.

В силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Истец заявил об отнесении всех судебных расходов, связанных с рассмотрением дела, на истца.

При таких обстоятельствах судебные расходы по делу в сумме 4000 руб. (платежное поручение №105 от 21.03.2014 в уплату государственной пошлины за подачу искового заявления), а также расходы по проведению судебной экспертизы в сумме 5000 рублей, относятся на истца.

В соответствии со статьей 109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с депозитного счета Арбитражного суда Рязанской области следует перечислить индивидуальному предпринимателю

Русанову Сергею Ивановичу денежные средства в сумме 5000 рублей в счет оплаты работ по проведению судебной экспертизы.

Руководствуясь статьями 110, 150, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

1. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129, расположенного по адресу: г. Рязань, пл. Новаторов, д. 1, 2, 3; равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013 в размере 10736000 руб.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (г. Москва, ОГРН 1027700485757) в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области внести в государственный кадастр недвижимости кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 62:29:0060010:129, расположенного по адресу: г. Рязань, пл. Новаторов, д. 1, 2, 3, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013, в сумме 10736000 руб.

2. В части требований к Министерству имущественных и земельных отношений Рязанской области (г. Рязань), Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Рязанской области (г.Рязань) производство по делу № А54-1459/2014 прекратить.

3. Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Рязанской области на расчетный счет индивидуального предпринимателя Русанова Сергея Ивановича (Рязанская область, г. Шацк, ИНН 622805885077) денежные средства в сумме 5000 руб. в счёт оплаты за проведенную судебную экспертизу по делу № А54-1459/2014.

4. Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Рязанской области.

На решение, вступившее в законную силу, через Арбитражный суд Рязанской области может быть подана кассационная жалоба в случаях, порядке и сроки, установленные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

И.В.Шуман