



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

«16» июня 2014 года

Дело № А53-7187/2014

Резолютивная часть решения оглашена «09» июня 2014 года
Полный текст решения изготовлен «16» июня 2014 года

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Прокопчук С.П.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Мурылевой О.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального
предпринимателя Долгий Александра Николаевича (ИНН 615506033877, ОГРН
304615530600215)

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

третьи лица - Правительство Ростовской области, Администрация города Шахты,
об установлении кадастровой стоимости земельных участков, равной рыночной
стоимости,

при участии:

от истца – представитель Болгов И.Ю. (доверенность от 09.04.2014),

от ответчика – представитель Дрозд О.В. (доверенность от 15.05.2014),

от третьих лиц – не явились, извещены,

установил:

индивидуальный предприниматель Долгий Александр Николаевич обратился в
Арбитражный суд Ростовской области с требованием к Федеральному государственному
бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области об
установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером
61:59:020301:0102, площадью 939,4 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г.
Шахты, пер. Базовый, 6; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:117,
площадью 41,5 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер.
Базовый, участок № 6; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:127,
площадью 888 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый,
6-а; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0099, площадью 2 414,2

кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020122:0015, площадью 519 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Мирная Коммуна, участок №18-б, в размере их рыночной стоимости состоянию на 01.01.2007.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Правительство Ростовской области, Администрация г. Шахты.

Представители сторон в предварительное судебное заседание явились, заявили ходатайство о продолжении рассмотрения дела в судебном заседании арбитражного суда в соответствии с частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, учитывая ходатайство сторон о продолжении рассмотрения дела в судебном заседании арбитражного суда в соответствии с частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание в первой инстанции.

Представитель истца заявил ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которому просит суд об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0102, площадью 939,4 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6, в размере, равном его рыночной стоимости, - 423 091 рубль; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:117, площадью 41,5 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, участок № 6, в размере, равном его рыночной стоимости, - 20 922 рубль; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:127, площадью 888 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6-а, в размере, равном его рыночной стоимости, - 352 997 рублей; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0099, площадью 2 414,2 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6, в размере, равном его рыночной стоимости, - 959 258 рублей; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020122:0015, площадью 519 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Мирная Коммуна, участок №18-б, в размере, равном его рыночной стоимости, - 312 781 рубль, уточненные исковые требования поддержал.

Право формулирования исковых требований является прерогативой истца, которая представлена ему в силу прямого указания данного в законе, в связи с чем, суд, руководствуясь положениями статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признал заявленное истцом ходатайство подлежащим удовлетворению.

Представитель ответчика не возражал против удовлетворения исковых требований.

Третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте предварительного судебного заседания, явку представителей не обеспечили, отзывать не направили, возражений по существу исковых требований не заявил.

Спор рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом правил статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о том, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Рассмотрев материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, индивидуальный предприниматель Долгий Александр Николаевич является собственником следующих земельных участков: земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0102, площадью 939,4 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:117, площадью 41,5 кв.м, находящегося по

адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, участок № 6; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:127, площадью 888 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6-а; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0099, площадью 2 414,2 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020122:0015, площадью 519 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Мирная Коммуна, участок №18-б.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0102, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 23.12.2013 №61/001/13-985638 составляет 1 846 944 рубля 94 копейки.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:117, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 23.12.2013 №61/001/13-985765 составляет 88 368 рублей 49 копеек.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:127, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 23.12.2013 №61/001/13-985796 составляет 1 173 336 рублей 53 копейки.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0099, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 23.12.2013 №61/001/13-985651 составляет 13 754 156 рублей 09 копеек.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020122:0015, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 24.12.2013 №61/001/13-991396 составляет 1 032 171 рубль 63 копейки.

Истец полагая, что кадастровая стоимость земельных участков значительно завышена, что, в свою очередь, является нарушением его прав как плательщика земельного налога, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований ввиду нижеследующего.

Согласно позиции Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 №913/11, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка посредством указания его рыночной стоимости, причем в этом случае достоверность кадастровой стоимости и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания не является.

Таким образом, для удовлетворения требований об установлении кадастровой стоимости в размере доказанной рыночной стоимости земельного участка суду нет необходимости проверять достоверность результатов государственной кадастровой оценки в виде кадастровой стоимости спорного земельного участка или законность нормативного акта, которым она утверждена, потому что такое требование направлено не на оспаривание кадастровой оценки в целом, а на уточнение ее результатов применительно к данному конкретному земельному участку.

По существу, предмет таких требований заключается в изменении кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости. Так как в данном случае какие-либо незаконные действия (бездействия) государственных или муниципальных органов, оспаривание которых могло бы привести к такому результату, которого желает истец, отсутствуют, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что данное требование носит исковой характер и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства.

Иск об изменении кадастровой стоимости необходимо квалифицировать в качестве преобразовательного иска.

Индивидуальный предприниматель Долгий Александр Николаевич, заявив требование по настоящему делу, ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорных земельных участков их рыночной стоимости.

Права истца, нарушенные несоответствием внесенных в государственный кадастр недвижимости кадастровых стоимостей спорных земельных участков их рыночным стоимостям, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков.

В соответствии с пунктом 2 статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость определяется в соответствии с земельным законодательством.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной. Следовательно, законодательство допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из пункта 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 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территорий. Оценочной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой оценки земельных участков.

В соответствии с постановлением Главы Администрации Ростовской области от 25.04.2008 №163 «Об организации работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» в 2007 году проводилась государственная оценка земельных участков населенных пунктов Ростовской области.

Во исполнение пункта 1 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, Управлением Роснедвижимости по Ростовской области был заключен государственный контракт от 20.04.2007 № 2 на выполнение работ по государственной оценке земельных участков с ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» в лице филиала.

Судом установлено, что 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.

Требования истца, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе, функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначается экспертиза.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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 обоснование своих требований истец заявил ходатайство о проведении экспертизы по делу.

В связи с этим по ходатайству истца назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельных участков, проведение экспертизы поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» Павлову Сергею Александровичу.

По итогам экспертизы в материалы дела представлено экспертное заключение от 23.05.2014 №132/05.14, согласно которому, рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2007 земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0102 составляет 423 091 рубль; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:117 - 20 922 рубль; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:127 - 352 997 рублей; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0099 - 959 258 рублей; земельного участка с кадастровым номером 61:59:020122:0015 - 312 781 рубль.

Оценивая доказательства, суд приходит к выводу, что представленное заключение эксперта соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, содержит достаточную информацию и статистический анализ о стоимости сравнимых и схожих земельных участков.

Рыночная стоимость спорных земельных участков определена экспертом по состоянию на 01.01.2007, то есть на дату проведения государственной кадастровой оценки земель. Кадастровая стоимость спорных земельных участков была сформирована посредством перемножения площади земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости для кадастрового квартала, в котором находятся спорные земельные участки. Удельные показатели кадастровой стоимости были определены по состоянию на 01.01.2007 с целью определения и исчисления кадастровой стоимости земельных участков, которые будут созданы в последующем.

Кадастровые стоимости земельных участков составляют 1 846 944 рубль 94 копейки, 88 368 рублей 49 копеек, 1 173 336 рублей 53 копейки, 13 754 156 рублей 09 копеек, 1 032 171 рубль 63 копейки. Рыночные стоимости указанных участков составляют 423 091 рубль, 20 922 рубль, 352 997 рублей, 959 258 рублей; 312 781 рубль соответственно.

При сравнении приведенных данных о стоимости спорных земельных участков суд приходит к выводу о существенном расхождении между кадастровой стоимостью спорных земельных участков и их рыночной стоимостью.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о доказанности истцом рыночной стоимости спорных земельных участков в размере 423 091 рубль, 20 922 рубля, 352 997 рублей, 959 258 рублей; 312 781 рубль соответственно.

При таких обстоятельствах заявленные исковые требования подлежат удовлетворению.

Такие выводы суда, а также сам факт установления судом рыночной стоимости земельного участка являются основанием для органа кадастрового учета внести рыночную стоимость спорного земельного участка в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

При этом, исходя из существа спора, суд приходит к выводу об отсутствии противоправных действий со стороны Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

В связи с отсутствием противоправных действий со стороны ответчика, участия Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в качестве ответчика по делу только в связи с осуществлением функций государственного кадастрового учета суд приходит к выводу о необходимости в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса возложения судебных расходов по делу на истца с учетом оплаченной им при подаче настоящего иска государственной пошлины в сумме 20 000 рублей и внесенной на депозитный счет суда суммы в размере 25 000 рублей для проведения судебной экспертизы.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0102, площадью 939,4 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6, в размере, равном его рыночной стоимости, - 423 091 рубль.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:117, площадью 41,5 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, участок № 6, в размере, равном его рыночной стоимости, - 20 922 рубля.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:127, площадью 888 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6-а, в размере, равном его рыночной стоимости, - 352 997 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020301:0099, площадью 2 414,2 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Базовый, 6, в размере, равном его рыночной стоимости, - 959 258 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:59:020122:0015, площадью 519 кв.м, находящегося по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Мирная Коммуна, участок №18-б, в размере, равном его рыночной стоимости, - 312 781 рубль.

Решение суда по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, 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.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через суд, принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

С.П. Прокопчук