

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СVERДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: A60.mail@arbitr.ru

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург
28 августа 2013 года

Дело № А60-24657/2013

Резолютивная часть решения объявлена 22 августа 2013 года
Полный текст решения изготовлен 28 августа 2013 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Киселёва Ю.К. при ведении протокола секретарём судебного заседания Качуриной А.С. рассмотрел в судебном заседании дело №А60-24657/2013 по иску

общества с ограниченной ответственностью "Концерн "Уральский текстиль" (ИНН 6664044133, ОГРН 1026605780706), закрытого акционерного общества «Компания «Айсберг» (ИНН 6664051250, ОГРН 1026605771345) (далее – истцы)

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (ИНН 6670073005, ОГРН 1046603570386, далее – управление Росреестра)

о признании кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости.

К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Свердловской области (ИНН 7705401340, далее – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»).

В судебном заседании приняли участие представители:

истцов – Быкова А.Ю. (доверенности от 05.02.2013: 66АА № 1669367 и 66 АА № 1669366);

ответчика – Кобелёва А.А. (доверенность № 08-17/2223 от 06.12.2012).

Третье лицо в судебное заседание не явилось, о времени и месте рассмотрения иска извещено надлежащим образом, в том числе публично, путём размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

02.08.2013 от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя. Ходатайство удовлетворено.

Управление Росреестра ходатайствовало о приобщении к материалам дела отзыва на исковое заявление. Ходатайство удовлетворено.

Представитель истцов заявил ходатайство об отнесении судебных расходов, понесённых в связи с рассмотрением настоящего дела, на истцов, о чём имеется соответствующая отметка в протоколе судебного заседания. Ходатайство удовлетворено.

Иных заявлений, ходатайств не поступило.

Истцы 04.07.2013 обратились в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к управлению Росреестра о признании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:41:0505018:19, площадью 129551 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Новинская, 2, равной его рыночной стоимости в размере 113430000 руб. по состоянию на 15.11.2012.

Согласно представленному отзыву управление Росреестра считает себя ненадлежащим ответчиком по делу, по существу заявленных истцом требований не возражает.

Учитывая, что присутствующие в судебном заседании представители истца и ответчика не возразили против продолжения рассмотрения дела по существу в судебном заседании, а третье лицо, не явившееся в судебное заседание и надлежащим образом извещённое о предварительном судебном заседании, не заявило возражений против рассмотрения дела по существу, арбитражный суд, признав дело подготовленным к судебному разбирательству и завершив предварительное судебное заседание, перешёл к судебному разбирательству в судебном заседании суда первой инстанции в соответствии с ч. 4 ст. 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд

установил:

Истцам на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок, местоположение которого установлено относительно ориентира дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Новинская, 2, общей площадью 129551 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0505018:19 (далее – земельный участок).

Право собственности на земельный участок подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 19.03.2010 серии АД № 169522 и № 169523 соответственно.

Истцы, ссылаясь на подготовленный ООО «Трансэнергоресурс» отчёт от 31.05.2013 № 326, согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 15.11.2012 составляет 113430000 руб., указали на то, что кадастровая стоимость земельного участка в размере 218799979 руб. 41 коп., утверждённая приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15.01.2013 № 32, значительно превышает рыночную стоимость земельного участка.

Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с п. 2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" предусмотрено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим 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.

В целях упорядочения организации работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель (далее – Правила).

В соответствии с п. 2, 4, 10 Правил (в редакции, действующей на дату проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, расположенных в Свердловской области), государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, а ее результаты по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

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, а также иных методов массовой оценки недвижимости (п. 5 Правил).

При рассмотрении требований об установлении судом размера кадастровой стоимости земельного участка подлежит применению п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ), согласно которому в случаях определения рыночной

стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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

В силу положений Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.06.2011 № 913/11, 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.

Приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 15.01.2013 № 32 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории муниципального образования "город Екатеринбург" кадастровая стоимость спорного земельного участка определена по состоянию на 15.11.2012.

Как следует из материалов дела, представленный истцом отчет оценщика от 31.05.2013 № 326 подтверждает, что кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 15.11.2012 существенно превышает его рыночную стоимость на ту же дату.

Экспертиза отчета оценщика проведена Некоммерческим партнерством «Свободный Оценочный Департамент», по результатам проведения которой получено экспертное заключение № 1/С-13 от 25.06.2013.

Ответчиком и третьим лицом не оспорен представленный истцом отчет о рыночной стоимости земельного участка; не представлено доказательств, свидетельствующих об иной, отличной от отчета оценщика, величине рыночной стоимости земельного участка.

При таких обстоятельствах, суд считает, что требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению на основании п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ссылки управления Росреестра об отсутствии у него полномочий по внесению государственный кадастр недвижимости соответствующий изменений в части кадастровой стоимости земельных участков и, следовательно, оно не является надлежащим ответчиком по делу, судом отклонены на основании следующего.

Согласно постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.06.2011 № 913/11 ответчиком по делам, которые связаны с определением кадастровой стоимости земельных участков, является орган кадастрового учёта.

В соответствии со 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 области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

Согласно п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим, в числе прочих функций также и функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, а также функции по государственной кадастровой оценке. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с этим, поскольку исполнение перечисленных функций возложено на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии в лице своего территориального управления, то и ответчиком по делу должен выступать этот орган государственной власти.

Вместе с тем, часть функций управления Росреестра в данной сфере, в частности, функции по ведению государственного кадастра недвижимости, и по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, предусмотренном Методическими указаниями 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, утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222, переданы ФГБУ «ФКП Росреестра».

Однако управление Росреестра не утратило контрольных полномочий в отношении ФГБУ «ФКП Росреестра» и не перестает являться органом кадастрового учёта.

С учётом изложенного, управление Росреестра является надлежащим ответчиком по настоящему делу.

Согласно ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются судом со стороны.

В соответствии с ч. 4 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы могут распределяться в соответствии с соглашением сторон.

Расходы по уплате государственной пошлины в сумме 4000 руб. возмещению истцам не подлежат в связи с заявленным ходатайством об отнесении соответствующих судебных расходов на себя (протокольное соглашение о распределении судебных расходов).

При подаче иска была уплачена государственная пошлина в общей сумме 8000 рублей: по 4000 руб. каждым из истцов (платежные поручения от 25.06.2013 № 196 и № 355). Излишне уплаченная государственная пошлина в сумме 4000 рублей подлежит возврату истцам (каждому из истцов по 2000 руб.) из федерального бюджета на основании пп. 1 п. 1 ст. 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

1. Исковые требования общества с ограниченной ответственностью "Концерн "Уральский текстиль", закрытого акционерного общества «Компания «Айсберг» удовлетворить полностью.

Признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0505018:19, площадью 129551 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Екатеринбург, ул. Новинская, 2, равной его рыночной стоимости в размере 113430000 руб. по состоянию на 15.11.2012.

2. Возвратить обществу с ограниченной ответственностью "Концерн "Уральский текстиль" (ИНН 6664044133, ОГРН 1026605780706) из федерального бюджета государственную пошлину в размере 2000 руб., уплаченную по платежному поручению от 25.06.2013 № 355. Подлинное платежное поручение от 25.06.2013 № 355 остаётся в материалах дела.

3. Возвратить закрытому акционерному обществу «Компания «Айсберг» (ИНН 6664051250, ОГРН 1026605771345) из федерального бюджета государственную пошлину в размере 2000 руб., уплаченную по платежному поручению от 25.06.2013 № 196. Подлинное платежное поручение от 25.06.2013 № 196 остаётся в материалах дела.

Решение 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 может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

Киселёв Ю.К.