



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
Хохрякова д.77, г.Тюмень, 625052, тел (3452) 46-38-93, ф.(3452) 45-02-07,
<http://tumen.arbitr.ru>, E-mail: info@tumen.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Тюмень
28 мая 2013 года

Дело № А70-2842/2013

Резолютивная часть решения объявлена 22 мая 2013 года.
Полный текст решения изготовлен 28 мая 2013 года

Арбитражный суд Тюменской области в составе судьи Щанкиной А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судьи Пигиной Н.Ю., рассмотрев единолично в судебном заседании дело по исковому заявлению Индивидуального предпринимателя Ямщикова Юрия Владимировича (ОГРНИП 313723208700028, ИНН 720700127910) к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тюменской области» (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 72:26:0105003:245, площадью 3 306 кв.м., расположенного по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости 2 280 000 руб., а также об обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка площадью 3 306 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости – 2 280 000 руб., третьи лица не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, Администрация города Ялуторовска, при участии в судебном заседании:

от истца: Ямщиков Ю.В. лично, личность удостоверена паспортом;

от ответчика: не явился, извещен надлежащим образом (уведомление о вручении № 62505261090505);

от третьего лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тюменской области: не явился, извещен надлежащим образом (уведомление о вручении № 62505261090499), ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя;

от третьего лица – Администрации города Ялуторовска: не явился, извещен надлежащим образом (уведомление о вручении № 62505261090482);

установил:

Индивидуальный предприниматель Ямщиков Юрий Владимирович (ОГРНИП 313723208700028, ИНН 720700127910) (далее – истец, ИП Ямщиков Ю.В.) обратился в Арбитражный суд Тюменской области с иском с заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная

кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тюменской области (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 72:26:0105003:245, площадью 3 306 кв.м., расположенного по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости 2 280 000 руб., а также об обязанности ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка площадью 3 306 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости – 2 280 000 руб.

Определением суда от 24.04.2013 судом в порядке ст. 47 АПК РФ из числа ответчиков по делу исключено - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тюменской области.

Этим же определением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тюменской области, Администрация города Ялуторовска (ст. 51 АПК РФ).

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные им требования; в порядке п. 2 ст. 49 АПК РФ истец устно заявил об отказе от исковых требований в части взыскания с ответчика судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 4 000 руб., что удостоверено подписью представителя в протоколе судебного заседания.

Ходатайство истца об отказе от иска в части взыскания государственной пошлины в размере 4 000 руб. рассмотрено судом и принято в порядке п. 2 ст. 49 АПК РФ.

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, что подтверждается уведомлением органов связи № 62505261090505, в суд не явился.

Суд принимает во внимание отзыв ответчика, предоставленный в материалы дела, в котором ответчик просит решение по требованию об обязанности установить новую кадастровую стоимость равную рыночной принять на усмотрение суда; результаты рыночной стоимости спорного земельного участка, определенные в отчете независимого оценщика ООО «ТрансЭнергоРесурс» от 07.03.2013 № 106, не оспаривает, просит рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Третье лицо - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Тюменской области, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, что подтверждается уведомлением органов связи №62505261090499, в суд не явилось.

Суд принимает во внимание отзыв третьего лица, предоставленный в материалы дела, в котором третье лицо просит в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме; полагает, что является ненадлежащим ответчиком по делу должен быть привлечен к участию в деле в качестве третьего лица.

Третье лицо - Администрация города Ялуторовска извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, что подтверждается уведомлением органов связи № 62505261090482, в суд не явился.

Суд принимает во внимание отзыв третьего лица, предоставленный в материалы дела, в котором третье лицо просит принять решение на усмотрение суда, рассмотреть дело в отсутствие представителя.

В силу статьи 156 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц.

Заслушав представителя истца, изучив материалы дела, всесторонне исследовав и оценив в совокупности доказательства по делу, суд считает, что рассматриваемые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Фактические обстоятельства дела свидетельствуют о том, что 19.05.2008 между Администрацией города Ялуторовска (арендодатель) и ИП Ямщиковым Ю.В. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 1672-А, согласно которому арендодатель передал, а арендатор принял в аренду земельный участок площадью 3 306 кв.м., с кадастровым номером 72:26:0105003:245 расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Л. Чайкиной, на расстоянии 57 м. от ориентира – нежилое строение по ул. Л. Чайкиной, 38 для строительства гаражных боксов. (л.д. 9-14)

Земельный участок передан ИП Ямщикову Ю.В. в аренду, что подтверждается актом приема-передачи от 20.05.2008 (л.д. 15)

18.12.2008 между Администрацией города Ялуторовска (арендодатель) и ИП Ямщиковым Ю.В. (арендатор) подписано дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 1672-А, согласно которым, произведена замена цели использования земельного участка на разрешенное использование «для строительства нежилых строений (магазина со вспомогательными строениями (гаражных боксов, склада). (л.д. 16)

В соответствии с Приложением № 2 к договору аренды земельного участка № 1672-А размер арендной платы за землю исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно выписке из государственного кадастра недвижимости от 15.12.2008 № 26/08-2045 кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 14 383 678, 68 руб., в соответствии с удельными показателями кадастровой стоимости земель – по 4 350,78 руб. за кадастровый метр, утвержденными Распоряжением Правительства Тюменской области от 30.11.2006 № 1281-рп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Тюменской области». (л.д. 18)

Сведения о кадастровой стоимости указанного земельного участка и данные о величинах удельных показателей кадастровой стоимости земель внесены ответчиком в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) на основании результатов государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Распоряжением Правительства Тюменской области от 30.11.2006 № 1281-рп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Тюменской области».

Истец, полагая, что кадастровая стоимость принадлежащего ему на праве аренды земельного участка, определенная в размере 14 383 678, 68 руб. существенно завышена, обратился в 2013 году к ООО «ТрансЭнергоРесурс» для оценки рыночной стоимости спорного земельного участка.

По результатам оценки, произведенной экспертами-оценщиками ООО «ТрансЭнергоРесурс», рыночная стоимость указанного земельного участка площадью 3 306 кв.м. по состоянию на 01.01.2006 составила 2 280 000 руб. (л.д. 20-41).

Обратившись в суд с иском в порядке ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, истец просит установить кадастровую стоимость принадлежащего ему земельного участка в размере рыночной – 2 280 000 руб., определенной ООО «ТрансЭнергоРесурс».

Исследовав и оценив в совокупности представленные в материалы дела доказательства, суд пришел к следующим выводам.

В силу ч. 5 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закона о кадастре) кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с названным Федеральным законом. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом (ч. 2 ст. 1 Закона о кадастре).

Согласно ч. 5 ст. 4 Закона о кадастре недвижимости сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном названным Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено данным Законом.

Пунктами 11, 14 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных этим Кодексом и федеральными законами.

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

В силу п. 3 ст. 66 ЗК РФ установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться 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.

Как следует из позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда, сформулированной в постановлении от 28.06.2011 № 913/11, положения гл. III.1 «Государственная кадастровая оценка» Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции Закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ), а также предусмотренный механизм защиты прав на ранее возникшие правоотношения не распространяются. При этом 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.

Таким образом, законодательство 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.

Права заявителя, 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. Такое требование 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 представленному истцом отчету об оценке № 106, составленному 07.03.2013 ООО «ТрансЭнергоРесурс», рыночная стоимость земельного участка площадью 306 кв.м., с кадастровым номером 72:26:0105003:245, по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 составила 2 280 000 руб.

Суд считает, что данный отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, поскольку оценщики имеют соответствующие квалификацию, опыт, необходимый для проведения аналогичных работ, при проведении оценки оценщики ООО «ТрансЭнергоРесурс» руководствовались требованиями действующего законодательства.

Ответчиком результаты рыночной стоимости спорного земельного участка, определенные в отчете независимого оценщика ООО «ТрансЭнергоРесурс» от 07.03.2013 № 106 не оспорены, ходатайство о назначении экспертизы не заявлено (ст. ст. 9, 65 АПК РФ).

Кроме того, истцом также представлено экспертное заключение Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков» от 12.03.2013 № 04/43-13 на отчет об оценке от 07.03.2013 № 106, согласно которому указанный отчет признан соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (л.д. 42-61).

Таким образом, суд принимает отчет о рыночной стоимости спорного земельного участка от 07.03.2013 № 106, проведенного ООО «ТрансЭнергоРесурс» в качестве допустимого доказательства по делу (ст. 68 АПК РФ).

Как разъяснено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, пункт 3 статьи 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.

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.

Суд полагает, что отражение кадастровой оценки земельного участка в размере, существенно превышающем рыночную стоимость земельного участка, нарушает права и законные интересы истца, и, в частности влечет за собой обязанность истца по выплате арендных платежей по договору аренды земельного участка в завышенном размере, в связи с чем истец имеет право требовать установления рыночной стоимости земельного участка в судебном порядке и внесения такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

В соответствии со статьей 24.20 Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

На основании «Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, 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, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. При этом пункт 5.1.4 относит к полномочиям данного органа ведение государственного кадастра недвижимости, а пункт 5.2.1 – организацию проведения государственной кадастровой оценки. Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области от 26.12.2011 года № П/531, с 01.03.2012 Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик.

Таким образом, именно на ответчика возложена обязанность по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

При этом суд считает необходимым также отметить, что кадастровая стоимость принадлежащего ему на праве аренды, определенная в размере 14 383 678, 68 руб. нарушает права истца, поскольку в данном случае договор аренды предусматривает расчет суммы арендной платы по формуле исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 66 ЗК РФ, 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.

Исходя из изложенного, суд считает возможным установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 72:26:0105003:245, принадлежащего Индивидуальному предпринимателю Ямщикову Юрию Владимировичу на праве аренды, в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете от 07.03.2013 № 106, проведенного ООО «ТрансЭнергоРесурс» по состоянию на 01.01.2006 в размере 2 280 000 руб.

Таким образом, требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 72:26:0105003:245, площадью 3 306 кв.м., расположенного по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости 2 280 000 руб., а также об обязании Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тюменской области внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка площадью 3 306 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости – 2 280 000 руб. подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание отказ истца в части требования о взыскании судебных расходов по оплате государственной пошлины, вопрос о распределении судебных расходов судом не рассматривается.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 72:26:0105003:245, площадью 3 306 кв.м., расположенного по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по

адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости 2 280 000 руб.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тюменской области» внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка площадью 3 306 кв.м. по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Лизы Чайкиной, на расстоянии 57 метров от нежилого помещения по адресу: ул. Лизы Чайкиной, д. 38, по состоянию на 01.01.2006 в размере его рыночной стоимости – 2 280 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы в Арбитражный суд Тюменской области.

Судья

Щанкина А.В.