

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ****Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург

Дело №А60-50728/2012

15 марта 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 14 марта 2013 года

Полный текст решения изготовлен 15 марта 2013 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе председательствующего судьи Биндера А.Г., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ипполитовой Н.М., рассмотрел в судебном заседании дело

по иску

ООО «Снежный дом»

к

Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области,

3-и лица: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Администрация города Екатеринбурга

об установлении кадастровой стоимости земельного участка

при участии в судебном заседании:

от истца: Полков А.А., представитель по доверенности от 14.11.2012;

от Администрации: Жолобова А.Ю., представитель по доверенности от 21.12.2012.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Общество с ограниченной ответственностью «Снежный дом» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к Управлению Федеральной службы по государственной регистрации, кадастру и картографии по Свердловской области и просит признать кадастровую стоимость земельного участка площадью 3330 кв.м., расположенного по адресу: г.

Екатеринбург, ул. Опытная, д. 17 А, с кадастровым номером 66:41:0612033:1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2010г., а именно в размере 2830000 рублей.

Ответчик искивые требования не признал по основаниям, указанным в отзыве.

В судебном заседании, начавшемся 12.03.2013, объявлялся перерыв до 14.03.2013.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Истцу на праве аренды принадлежит земельный участок площадью площадью 3330 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Опытная, д. 17 А, с кадастровым номером 66:41:0612033:1, Право аренды на земельный участок подтверждается договором аренды от 11.08.2003 № Т-444/0708, заключенным между истцом и Администрацией города Екатеринбурга.

Истец, ссылаясь на подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс» отчет от 21.12.2012 № 678, согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2010 составляет 2 830 000 рублей, указал на то, что кадастровая стоимость в размере 13 966 986 руб., утвержденная Постановлением Правительства Свердловской области от 07.06.2011 г. № 695-ПП, значительно превышает рыночную стоимость спорного земельного участка.

При этом, истец ссылается 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 размера арендной платы, который поставлен в зависимость от кадастровой стоимости земельного участка, является нарушение прав истца, как арендатора этого земельного участка и плательщика арендной платы.

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.

В соответствии с п.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.

Как указано в Постановлении Президиума ВАС 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.

Представленный истцом отчет оценщика от 12.10.2012 подтверждает, что содержащаяся в кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка, существенно превышает его рыночную стоимость.

Экспертиза отчета оценщика проведена некоммерческим партнерством «Межрегиональный союз оценщиков», в результате проведения экспертизы получено положительное экспертное заключение № 612/01-12 от 25.12.2012.

Ответчик не оспорил представленный истцом отчет о рыночной стоимости спорного земельного участка, не представили доказательств, свидетельствующих об иной, нежели в отчете оценщика, величине рыночной стоимости земельного участка.

Администрация города Екатеринбурга представила заключение № 4/ЗН13 от 10.03.2013, составленное оценщиком предпринимателем Василовских А.В., из содержания которого следует, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2010 составляет 2 864 000 руб., то есть незначительно отличается от рыночной стоимости, определенной ООО «Энергоресурс»

При этом суд соглашается с оценкой рыночной стоимости, содержащейся в расчете, представленном истцом, поскольку соответствие этого отчета требованиям законодательства (в отличие от отчета, представленного Администрацией) подтверждено вышеупомянутым экспертным заключением.

Согласно ч. 5 ст. 4 Федерального «О государственном кадастре недвижимости» 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.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.06.2008 №456 «О Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости» на указанное Агентство возложены функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности.

Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости упразднено, функции переданы Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Учитывая изложенное, исковые требования к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области подлежат удовлетворению.

Поскольку стороны представили соглашение о распределении судебных расходов, в соответствии с которым все судебные расходы относятся на истца, государственная пошлина взысканию в пользу истца не подлежит.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать кадастровую стоимость земельного участка площадью 3330 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Опытная, д. 17 А, с кадастровым номером 66:41:0612033:1, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2010г., а именно в размере 2830000 рублей.

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.

Судья

А.Г.Биндер