

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург  
08 апреля 2013 года

Дело № А60-48469/2012

Резолютивная часть решения объявлена 04 апреля 2013 года  
Полный текст решения изготовлен 08 апреля 2013 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи В.С.Трухина, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи И.В.Адушкиной, рассмотрел в судебном заседании дело по иску  
по иску Общества с ограниченной ответственностью "ПромУралИнвест"  
к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области; Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области  
Федеральному государственному бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области»  
о признании кадастровой стоимости земельного участка и признании недействительным одностороннего расторжения договора аренды,

при участии в судебном заседании  
при участии в судебном заседании  
от истца: Полков А.А., представитель по доверенности №005 от 12.11.2012; Горева Т.Н., директор  
от МУГИСО: Дерегин А.О., предствитель по доверенности от 26.10.2012  
от ФГБУ ФКП Росреестра по СО: Бушмелева Ю.В., представитель по доверенности от 24.01.2013

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

Истец обратился в арбитражный суд с иском о признании кадастровой стоимости земельного участка, с кадастровым номером: 66:41:0605005:5, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, по ул. Луганской - Кольцовскому подъезду – переулку Базовому, площадью 10018 кв.м., в размере 20840000

руб. по состоянию на 01.01.2010 и о признании договора аренды недействительным.

Впоследствии истец дважды уточнял исковые требования и просит суд: признать кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: город Екатеринбург, по улице Луганской-Кольцовскому подъезду – переулку Базовому, с кадастровым номером 66:41:0605005:5, площадью 10 018 кв. м. по состоянию на 01.01.2010 г. равной его рыночной стоимости, в размере 20 840 000 рублей и признать кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: город Екатеринбург, по улице Луганской-Кольцовскому подъезду – переулку Базовому, с кадастровым номером 66:41:0605005:5, площадью 10 018 кв. м. по состоянию на 15.11.2012 г. равной его рыночной стоимости, в размере 20 340 000 рублей.

Уточнение иска принято в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В отношении требования о признании недействительным одностороннего расторжения договора аренды № Т-248/1158 от 03.12.2009 производство по делу прекращено, в связи с отказом истца от требования.

От ответчиков к материалам дела приобщены отзывы, в удовлетворении иска просят отказать в полном объеме, по основаниям, указанным в них.

Также к материалам дела приобщено соглашение о распределении судебных расходов – истец относит их на себя.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Истцу на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 66:41:0605005:5.

Значительное превышение кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной на ту же дату, явилось основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Рассмотрев материалы дела, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению частично.

Истец, по существу, 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 налоговой базы по земельному налогу согласно ст. 391 Налогового кодекса РФ, является нарушение его прав как собственника этого земельного участка и плательщика земельного налога.

Однако в силу п. 3 ст. 3 Налогового кодекса РФ налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

При этом права истца, 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.

Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 167-ФЗ) были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ), в который была включена глава III.1. "Государственная кадастровая оценка", устанавливающая специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

В настоящее время п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ действует в редакции Закона N 167-ФЗ, согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, п. 3 ст. 66 Земельного кодекса 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.

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

Исходя из п. 5 Правил, 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 п. 10 федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО N 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255 (в редакции, действовавшей в спорный период), при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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.

Достоверность данных, содержащихся в представленном отчете №668 от 17.12.2012 сторонами не оспаривается, подтверждается положительными экспертным заключением № 612/02-12.

Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу истца, учитывая отсутствие возражений, относительно данных, содержащихся в отчете, суд считает требование истца в части установления кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2010 в размере 20840000 руб. подлежащими удовлетворению.

В части требования об установлении кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 15.11.2012 в размере 20340000 руб. судом отказано, поскольку согласно п. 2 Приказа МУГИСО № 32 новая кадастровая стоимость земельного участка в настоящее время является не действующей, применяется в г. Екатеринбурге для целей налогообложения с 01.01.2014.

Доводы Министерства судом не принимаются во внимание, поскольку установление кадастровой стоимости земельного участка по цене, равной рыночной, соответствует закону, о чем указано выше и не является изменением условий договора о цене.

В отношении требования о признании недействительным одностороннего расторжения договора аренды № Т-248/1158 от 03.12.2009 производство по делу прекращено.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка является 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 (Постановление Президиума ВАС РФ по делу № 913/11 от 28.06.2011, п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Установление рыночной стоимости земельного участка на определенную дату, не противоречит положениям ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Учитывая соглашение сторон о распределении судебных расходов (относит их на себя), оснований для их взыскания с ответчиков не имеется, что не противоречит ч. 4 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

1. Исковые требования удовлетворить частично.

Признать кадастровую стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 66:41:0605005:5, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, по ул. Луганской - Кольцовскому подъезду – переулку Базовому, площадью 10018 кв.м., в размере 20840000 руб. по состоянию на 01.01.2010.

В остальной части отказать.

2. В отношении требования о признании недействительным одностороннего расторжения договора аренды № Т-248/1158 от 03.12.2009 производство по делу прекратить.

3. 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**

**В.С.Трухин**