

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

630102, город Новосибирск, улица Нижегородская, 6

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-25592/2012

«19» февраля 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 18 февраля 2013 года.

Полный текст решения изготовлен 19 февраля 2013 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Шевченко С.Ф., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Останиной Ж.А., рассмотрел в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Короткова Олега Юрьевича,

г. Новосибирск,

к 1. Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Новосибирской области,

г. Новосибирск,

2. Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, г. Новосибирск,
об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной,

при участии представителей сторон:

от истца: Короткова О.Ю. (паспорт);

от ответчиков: 1. Кравцова Е.В. (по доверенности от 28.01.2013);

2. Пустоваловой О.В. (по доверенности от 28.04.2012)

Индивидуальный предприниматель Коротков Олег Юрьевич (далее – истец) обратился в арбитражный суд с иском к Федеральному

государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Новосибирской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с уточнёнными в ходе судебного разбирательства требованиями о признании кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г.Новосибирск, Дзержинский район, ул. 1-я Юргинская, 37б площадью 2175 кв.м. с кадастровым номером 54:35:013770:0005 равной рыночной 5740000 руб. с удельной стоимостью 2637,87 руб. за 1 кв.м. с 01.01.2013.

1-й ответчик заявил о необоснованности иска.

2-й ответчик правопритязания истца отклонил, ссылаясь на отсутствие правовых оснований для удовлетворения иска.

Рассмотрев имеющиеся в деле доказательства, заслушав представителей сторон, арбитражный суд установил следующее:

Как следует из материалов дела, 04.12.2009 истцом на основании Договора купли-продажи № 6359 от 01.10.2009 был приобретён земельный участок по адресу: г.Новосибирск, Дзержинский район, ул. 1-я Юргинская, 37 Б площадью 2175 кв.м. с кадастровым номером 54:35:013770:0005 (Свидетельство о государственной регистрации права 54 АГ 806076). На данном земельном участке располагает административное здание, где истец осуществляет свою предпринимательскую деятельность.

Постановлением Правительства Новосибирской области от 29.11.2011 №535-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Новосибирской области» утверждены результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Для земельного участка с кадастровым номером 54:35: 013770:0005 с учетом разрешенного использования кадастровая стоимость составила 47 10801686,31 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м) составил 4964,01

Индивидуальный предприниматель Коротков Олег Юрьевич обратился к независимому оценщику с просьбой произвести оценку земельного участка.

Согласно отчету оценщика № 530 об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 2176 кв.м с кадастровым номером 54:35:013770:0005, который относится к категории земель: земли населенных пунктов – занимаемый административным зданием, адрес (местоположение) установлено относительно ориентира административное здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская область, город Новосибирск, улица 1-я Юргинская, 37Б, по состоянию на 02.07.2012 рыночная стоимость земельного участка составляет 4524000 руб. (ООО «Агентство независимой оценки»).

Полагая, что внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость спорного земельного участка превышает его рыночную стоимость, истец обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

В ходе судебного разбирательства истец воспользовался своим правом, обусловленным статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и изменил основание иска, апеллируя к отчёту № 05-81-И-12 от 28.12.2012 с рыночной стоимостью земельного участка 5740000 руб. с удельной стоимостью 2637,87 руб. за 1 кв.м. с 01.01.2013.

Изменение основания иска было принято судом.

Требования истца основаны на статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации и мотивированы недостоверностью определения

кадастровой стоимости земельного участка, чем существенно нарушаются права истца при исчислении и уплате земельного налога.

Организуя защиту ответчики утверждали, что истец, оспаривая величину кадастровой стоимости, утвержденную постановлением Правительства Новосибирской области от 29.11.2011 №535-п, по существу требует исправить кадастровую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости, для чего предусмотрена иная процедура.

В судебном заседании 18.02.2013 истец воспользовался своим правом, обусловленным статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и отказался от иска в части требований, обращённых ко 2-му ответчику.

Поскольку отказ от иска по отношению к одному из ответчиков не противоречит закону и не нарушает права других лиц, он принят судом.

Отказ от иска в указанной части является правовым основанием для прекращения производства по делу в отношении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области на основании пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определив предмет доказывания в рамках настоящего дела, проанализировав доводы истца, сопоставив их с нормами действующего законодательства, проверив их обоснованность, арбитражный суд пришел к убеждению об их правомерности, при этом суд исходит из следующего:

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, установленными в данной статье, а также иными способами, предусмотренными законом.

При этом избираемый способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Истец, обращаясь за судебной защитой с рассматриваемыми требованиями, по существу, ссылается на несоответствие кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости.

При этом его права, 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 спорного земельного участка.

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, права предпринимателя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка. 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.

Заявленные истцом требования 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.

Следовательно, такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему, в том числе, и 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.

Кроме того, по правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета для внесения такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

При рассмотрении настоящего спора судом не были установлены обстоятельства недостоверности отчета ООО «Агентство независимой оценки «Аргумент» № О-581-И-12 от 28.12.2012 либо несоответствия его требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Выводы, содержащиеся в названном документе, не были опровергнуты ответчиком.

Истцом в материалы дела также представлено Экспертное заключение № 20/2013 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» на отчет, подготовленный оценщиком Корольковым Н.Н., являющимся членом указанной саморегулируемой организации.

Экспертное заключение проведено с соблюдением положений статьи 17.1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Из изложенного следует, что если рыночная стоимость земельного участка определена, основания для непринятия выводов экспертизы не установлены, требования лица, обратившегося в суд, подлежат удовлетворению. При этом суд обязывает орган кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой с момента вступления в силу судебного акта.

В этой связи суд находит требования истца по делу доказанными.

Вместе с тем установление кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости с 01.01.2013 не может быть произведено судом.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 28.06.2011 №913/11, по 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.

При таких обстоятельствах суд полагает требования истца основанными на законе и фактических обстоятельствах дела, а потому подлежащими удовлетворению с учётом изложенного.

По результатам рассмотрения спора государственная пошлина подлежит отнесению на истца на основании его заявления в судебном заседании 18 февраля 2012 года.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, пунктом 4 части 1 статьи 150, статьёй 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г.Новосибирск, Дзержинский район, ул. 1-я

Юргинская, 376, площадью 2175 кв.м. с кадастровым номером 54:35:013770:0005 равной рыночной размером 5740000 руб., с удельной стоимостью 2637,87 руб. за кв.м. с момента вступления решения в законную силу.

Расходы по государственной пошлине отнести на истца.

В части требований к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области производство по делу прекратить.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия.

В суд кассационной инстанции решение подлежит обжалованию 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.Ф. Шевченко

