



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Кремль, корп.1 под.2, г.Казань, Республика Татарстан, 420014

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 292-07-57

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-19562/2012

Дата судебного заседания «9» октября 2012 года

Дата изготовления решения в полном объеме «16» октября 2012 года

Судья Арбитражного суда Республики Татарстан Кашапов А.Р.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шакировой
Д.Д.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Индивидуального предпринимателя Хайруллиной Назиры Ахатовны, г.Казань, к ответчику - Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан, г.Казань, при участии третьих лиц - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, г.Казань, Кабинета Министров Республики Татарстан, Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани, о внесении изменений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А указав ее равной рыночной стоимости в размере 8 455 226 руб.

с участием:

от истца – Муравьев М.А., доверенность от 10.07.2012 года;

от ответчика – Гибадуллина Л.Т., доверенность от 8.02.2012 года;

от третьего лица (Управление Росреестра по РТ) – Сабирзанов М.Т., доверенность №7Д
от 10.01.2012 года,

от третьего лица (Кабинет министров РТ) – не явился, извещен надлежащим образом;

от третьего лица (Исполком города г.Казани) – Шайхутдинова Э.Р., доверенность от
25.09.2012 года;

у с т а н о в и л :

Индивидуальный предприниматель Хайруллина Назиря Ахатовна, г.Казань (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан, г.Казань, о внесении изменений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А указав ее равной рыночной стоимости в размере 8 380 099 руб.

Определением Арбитражного суда РТ от 24 июля 2012года, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле третьими лицами, не заявляющими самостоятельные требования относительно предмета спора привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ (г.Казань, ул.Авангардная, д.74), Кабинет министров РТ (г.Казань, ул.пл.Свободы, д.1), Исполнительный комитет Муниципального образования города Казани.

В судебное заседание, назначенное на 3 сентября 2012 года, представитель Кабмина не явился, извещен надлежащим образом.

В соответствии со ст.156 АПК РФ, суд определил рассмотреть дело в его отсутствие.

Истец уточнил требования, просил внести изменения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А указав ее равной рыночной стоимости в размере 8 455 226 руб.

Уточнение принято судом.

Для формирования правовой позиции, в судебном заседании объявлен перерыв до 9.10.2012г. в порядке ст.163 АПК РФ.

Сведения о перерыве в судебном заседании размещены на официальном сайте Арбитражного суда РТ www.tatarstan.arbitr.ru и на доске объявлений в здании суда.

После перерыва судебное заседание объявлено продолженным.

Истец ходатайствовал об отнесении судебных расходов на него.

Истец иск поддержал.

Ответчик, третьи лица иск не признали.

Из материалов дела следует, что Индивидуальному предпринимателю Хайруллиной Назире Ахатовне, г.Казань (далее – истец) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А.

На основании государственного контракта от 26.07.2010 № 3К/2010, заключенного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (заказчиком) с федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный кадастровый центр «Земля» (исполнителем), последним были

выполнены работы по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Республики Татарстан, по результатам которых 25.08.2011 составлен отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Республики Татарстан.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.12.2010 № 1102 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Республике Татарстан. На основании этого постановления ФБУ «Кадастровая палата» внесла результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в кадастр недвижимости.

Решениями Верховного Суда Республики Татарстан от 25.05.2010 г. по делу № 3-31/11, от 24.05.2011 г. по делу №3-32/11, от 26.05.2011 г. № 3-33/11 в удовлетворении заявлений ОАО «Казанский завод медицинской аппаратуры», ОАО «Камснаб», ООО «Маршал» о признании недействующим постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.12.2010 № 1102 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов в Республике Татарстан» отказано, отчет кадастрового центра об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Республики Татарстан признан соответствующим методическим указаниям по государственной оценке земель населенных пунктов.

В результате переоценки земель, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А была исчислена в размере 11 772,05 руб. за кв.м., кадастровая стоимость составила 22 296 262,70 рублей.

Данные сведения внесены в государственный кадастр недвижимости с 01 января 2011г.

Полагая кадастровую стоимость спорных земельных участков завышенной, истцом была проведена независимая оценка рыночной стоимости земельных участков.

Согласно отчету ООО «Авант Групп» №0492/Н по состоянию на 1.01.2011г. (далее - оценщик), рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А составила 8 380 099 руб.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с требованием о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости спорных земельных участков, указав ее равной рыночной стоимости согласно отчету оценщика.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Истец, заявив требования по настоящему делу, ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорных земельных участков их рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок определения налоговой базы по земельному

налогу согласно статье 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговой кодекс), является нарушение прав общества как собственника этих земельных участков и плательщика земельного налога.

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

Истец указывает, что его права, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорных земельных участков их рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков.

Суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ 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 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 спорных земельных участков на их 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.

Истцом по настоящему делу представлен отчет оценщика о рыночной стоимости спорных земельных участков, свидетельствующий о том, что их кадастровая стоимость существенно (более чем на 30 процентов) превышает рыночную стоимость участка.

Учитывая, что у сторон возникли вопросы по определению рыночной стоимости земельных участков, определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 августа 2012 года, назначена экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка.

Согласно экспертному заключению №567/47 от 13.09.2012г. на 1.01.2011г., рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А составила 8 455 226 руб.

Истец уточнил исковые требования в связи с этим, в порядке ст.49 АПК РФ.

Сторонами возражений относительно указанного экспертного заключения заявлено не было.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса 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.

Указанные выводы соответствуют правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 №913/11, согласно которой законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенного в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости; причем достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 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.

Единственным доказательством рыночной стоимости земельного участка, которое мог представить и представил истец, является отчет независимого оценщика. В соответствии со статьей 13 ФЗ «Об оценочной деятельности» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Исходя из положений ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства, опровергающие достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, устанавливаемой в отчете оценщика, и исходя из того, что законодательство, подлежащее применению к спорным

правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенного в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости; причем достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются, требования истца подлежат удовлетворению.

Кроме того, сам по себе факт представления истцом в качестве доказательства отчета о рыночной стоимости земельного участка на дату, отличную от даты кадастровой оценки не может рассматриваться в качестве основания для отказа в удовлетворении иска.

Суд исходит из того, что следуя закреплённому статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принципу состязательности процесса, ответчик мог представить доказательства того, что погрешность в дате, по состоянию на которую определялась рыночная стоимость земельного участка, привела или могла привести к значительным расхождениям в результатах оценки. Причем такими доказательствами могут быть не только отчет об оценке спорного земельного участка по состоянию на правильную дату, но и иные, например, статистические данные, маркетинговые исследования, указывающие на то, что между датой, по состоянию на которую определялась кадастровая стоимость, и датой индивидуальной рыночной оценки имел место резкий перепад цен на недвижимость.

В данном случае ни ответчиком, ни третьим лицом, такие доказательства не представлены, содержащиеся в отчете оценки рыночной стоимости земельного участка выводы в порядке статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не опровергнуты.

При изложенных обстоятельствах суд пришел к выводу, что имеющийся в материалах дела отчет об оценке земельного участка по состоянию на 1.01.2011 является достоверным и является надлежащим доказательством по делу.

Надлежащим ответчиком по заявленному истцом требованию является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», которое является уполномоченным органом по установлению кадастровой стоимости.

Судебные расходы между лицами, участвующими в деле, распределяются в соответствии с соглашением сторон на основании пункта 4 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167-169, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л:

Иск удовлетворить.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РТ внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:171124:0009, общей площадью 1894 кв.м., по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ферма-2, д. 76А указав ее равной рыночной стоимости в размере 8 455 226 руб.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Судья

Кашапов А.Р.