

**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 мая 2014 года

Дело № А60-7362/2014

Резолютивная часть решения объявлена 06 мая 2014 года
Полный текст решения изготовлен 08 мая 2014 года

Арбитражный суд Свердловской области
в составе судьи И.В. Горбашовой
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
О.В. Галимовой
рассмотрел в судебном заседании дело по иску
открытого акционерного общества Свердловское специализированное
предприятие «Уралсибгидромеханизация» (ИНН 6664017274, ОГРН
1026605777736)
к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Свердловской области (ИНН 6670073005 ОГРН
1046603570386),
Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» в лице филиала по Свердловской области,
третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно
предмета спора:
Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской
области,
Администрация г. Екатеринбурга
о признании кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной
при участии в судебном заседании
от истца:
К.С. Шумилова, представитель по доверенности от 21.02.2014;
от ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Свердловской области:
А.А. Кобелева, представитель по доверенности от 18.12.2013;

от ответчика – ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Свердловской области:

К.С. Цыганенко, представитель по доверенности от 10.09.2013.

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Отвода суду не заявлено. Права разъяснены.

Управление Росреестра по Свердловской области представило отзыв, отзыв приобщен к материалам дела.

ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Свердловской области представило отзыв, отзыв приобщен к материалам дела.

Истец заявил ходатайство о приобщении соглашения о распределении судебных расходов. Ходатайство удовлетворено.

Судом приобщен отзыв, поступивший от третьего лица - МУГИСО. Ходатайство удовлетворено.

Третье лицо – МУГИСО заявило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие. Ходатайство удовлетворено.

Иных заявлений, ходатайств не поступило.

Истец обратился в Арбитражный суд Свердловской области к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Свердловской области с иском о признании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 66:41:0505041:30, расположенного по адресу Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Колхозников, 59, установленную по состоянию на 15.11.2012, в размере 24211000 руб.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области представило отзыв, просит в удовлетворении требований отказать, считает, в том числе, что не является органом кадастрового учета, полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости не обладает; прав и законных интересов истца не нарушало и не оспаривало; правовую оценку требований истца оставляет на усмотрение суда.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Свердловской области отзыв представило, считает, в том числе, что является ненадлежащим ответчиком по данному делу, полагает, что не является органом кадастрового учета в области оценки.

Третье лицо – МУГИСО представило отзыв, считает, что нарушений действующего законодательства при внесении в государственный реестр

сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка допущено не было.

Третье лицо - Администрация г. Екатеринбурга отзыв не представило.
Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

ОАО ССП «Уралсибгидромеханизация» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 66:41:0505041:30, площадью 27854 кв. м, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Колхозников, 59.

В соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 07.06.2011 №695-ПП кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0505041:30 составляла 108166830 руб. 90 коп.

На данный момент кадастровая стоимость указанного земельного участка составляет 55496031 руб. 06 коп.

В соответствии с отчетом № 30-11/13 от января 2014 года об оценке рыночной стоимости земельного участка, рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 15.11.2012 составляет 24211000 руб.

Значительное превышение кадастровой стоимости земельных участков над их рыночной на ту же дату явилось основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Рассмотрев материалы дела, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению.

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 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 № 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 № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 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.

Из представленного истцом в материалы дела отчета следует, что по состоянию на 15.11.2012 рыночная стоимость земельного участка составляет 24211000 руб. 00 коп.

Достоверность данных, содержащихся в представленном отчете, подтверждается положительным экспертным заключением № 2561/2013-3 от 06.02.2014.

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 требования истца подлежащими удовлетворению.

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).

Доводы управления Росреестра и филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" о том, что каждый из них является ненадлежащим ответчиком по делу, судом отклонены на основании следующего.

Согласно [постановлению](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.06.2011 N 913/11 ответчиком по делам, которые связаны с определением кадастровой стоимости земельных участков, является орган кадастрового учета.

Исходя из положений Федерального [закона](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", [Указа](#) Президента Российской Федерации от 25.12.2008 N 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии", [Положения](#) о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, приказов Росреестра от 11.03.2010 [N П/93](#), от 26.12.2011 [N П/531](#), следует, что в период возникновения спорных правоотношений органом кадастрового учета, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке земель, являлось управление.

Вместе с тем, в соответствии с [п. 2 ст. 3](#) Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" отдельные полномочия Росреестра могут быть переданы подведомственным ему учреждениям.

[Приказом](#) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 11.03.2010 N П/93 федеральные государственные учреждения "Земельная кадастровая палата" по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Однако управление Росреестра не утратило контрольных полномочий в отношении ФГБУ "ФКП Росреестра" и не перестает являться органом кадастрового учета.

Следовательно, управление Росреестра и ФГБУ "ФКП Росреестра" в лице филиала по Свердловской области являются надлежащими ответчиками по настоящему делу.

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

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.
2. Признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 66:41:0505041:30, площадью 278544 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы, расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Колхозников, дом 59, равной его рыночной стоимости в размере 24211000 (двадцать четыре

миллиона двести одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек, по состоянию на 15.11.2012.

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 на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

И.В.Горбашова