

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

24 июня 2015 года

г. Челябинск

Челябинский областной суд в составе председательствующего судьи Кучина М.И. при секретаре Дюсембаеве А.А., рассмотрев гражданское дело по заявлению Открытого акционерного общества «Интер РАО - Электрогенерация» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

Открытое акционерное общество «Интер РАО - Электрогенерация» обратилось в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости арендуемого им земельного участка с кадастровым номером 74:37:0209001:1439 площадью 4 325 кв. м равной рыночной стоимости в размере 1 669 230 рублей по состоянию на 01 января 2013 года.

В обоснование указано, что кадастровая стоимость этого земельного участка 3 103 620 рублей значительно превышает его рыночную стоимость, установленную отчетом оценщика в заявленном размере, чем нарушаются права заявителя как плательщика арендной платы.

После уточнения своих требований просило установить кадастровую стоимость земельного участка по состоянию на 13 ноября 2012 года в размере 842 000 рублей, определенном на основании заключения судебной экспертизы; признать рыночную стоимость участка его кадастровой стоимостью, подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2014 года, обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата» Росреестра по Челябинской области внести соответствующие изменения в сведения кадастрового учета о размере кадастровой стоимости этого земельного участка.

Дело рассмотрено судом по правилам главы 23 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

В судебном заседании представитель заявителя ОАО «Интер РАО - Электрогенерация» Попова Н.В. требования поддержала.

Представители заинтересованных лиц Администрации Южноуральского городского округа, Комитета по муниципальному имуществу и земельным отношениям администрации Южноуральского городского округа, Управления Росреестра по Челябинской области, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Челябинской области, Правительства Челябинской области, в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежаще. Дело в соответствии со статьей 167 ГПК РФ рассмотрено в их отсутствие.

Изучив материалы дела, письменные отзывы ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Челябинской области и Управления Росреестра по Челябинской области, допросив свидетеля Гладких Н.И., суд находит заявление подлежащим удовлетворению.

Установление рыночной стоимости объектов недвижимости относится к сфере публичных правоотношений, поскольку одной из сторон этих отношений являются органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

принявшие решение о проведении кадастровой оценки земельных участков и впоследствии утвердившие их кадастровую стоимость, а также органы местного самоуправления, которые обладают властными полномочиями по отношению ко второму участнику названных правоотношений, определяют порядок и условия вступления в данные правоотношения.

Согласно статье 245 ГПК РФ, содержащей перечень дел, возникающих из публичных правоотношений, таковыми являются, кроме указанных, и иные отнесенные федеральным законом к ведению суда дела.

Следовательно, обращение в суд с требованием об установлении рыночной стоимости земельного участка (независимо от его формы) является основанием для возбуждения гражданского дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, рассмотрение которого пунктом 8 части 1 статьи 26 ГПК РФ отнесено к подсудности областных и равных им судов, подлежащего рассмотрению в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса РФ, частью 1 статьи 3 и частью 1 статьи 4 ГПК РФ судебной защите подлежат нарушенные или оспариваемые права и законные интересы.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса РФ. При этом избираемый истцом способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям нарушения и обеспечивать восстановление нарушенных прав.

Кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре). Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном законом о кадастре порядке документов, если иное не установлено этим законом (ч. 2, ч. 5 ст. 1, ч. 5 ст. 4 Закона о кадастре).

Пунктами 11, 14 части 2 статьи 7 Закона о кадастре установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для внесения такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта и применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

участка  
гражда  
происх

оцено  
деят  
ным  
соот

мог  
опр  
ка  
ка  
не  
та  
н

участков и  
ны местного  
отношению ко  
и условия  
никающих  
и иные  
влении  
вляется  
ьтатов  
асти I  
удов,  
м из  
рФ,  
сат  
д,  
й

Сам по себе факт установления рыночной стоимости земельного участка отличной от его кадастровой стоимости, не влечет за собой изменения гражданско-правовых либо налоговых обязательств, исполнение которых происходило с учетом результатов государственной кадастровой оценки.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего земельного участка.

Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Системный анализ положений главы III.1 Закона об оценочной деятельности, пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ, пункта 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 года № 316, пункта 10 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года № 255, позволяет сделать вывод о том, что действующее законодательство 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 об её утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются. Права заявителя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости и внесения соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости спорного земельного участка. Индивидуальная рыночная стоимость земельного участка подлежит доказыванию путем предоставления относимых, допустимых и достаточных доказательств.

Согласно части 3 статьи 246 ГПК РФ при рассмотрении и разрешении дел, возникающих из публичных правоотношений, суд не связан основаниями и доводами заявленных требований. Рассмотрение судом заявлений об определении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости не может быть ограничено только проверкой соблюдения формальных требований, установленных к процедуре принятия соответствующих решений, но и должно включать проверку законности и обоснованности принятых решений с точки зрения оценки судом по существу правовых доводов и доказательств, касающихся действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела, на основании постановления главы Администрации Южноуральского городского округа № 760/1 от 13.12.2012 г. заявителем ОАО «Интер РАО - Электрогенерация» с Муниципальным

образованием «Южноуральский городской округ» сроком до 01.12.2017 года был заключен договор № 73 от 13.12.2012 года аренды земельного участка с кадастровым номером 74:37:0209001:1439 площадью 4 325 кв. м (местоположение: в 2013 м в западном направлении от ориентира (административное здание Южноуральской ГРЭС), расположенного за пределами границ земельного участка. Адрес ориентира: Челябинская область, город Южноуральск, ул. Спортивная, 1), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства подъездной автодороги.

Расчет платежей, согласно приложению к договору аренды № 73 от 13.12.2012 г., исчисляется в размере 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка.

Действующие результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области по состоянию на 01 января 2010 года утверждены постановлением Правительства Челябинской области от 17.08.2011 года № 284-П.

Согласно кадастровой справке, ответу на запрос суда ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Челябинской области, земельный участок с кадастровым номером 74:37:0209001:1439 был поставлен на кадастровый учет 13.11.2012 года, в связи с чем в вышеуказанный Перечень не попал. Его кадастровая стоимость в размере 3 103 620 рублей определена по состоянию на 13.11.2012 года. В отношении этого участка кадастровая стоимость в размере рыночной не устанавливалась, государственный учет изменений не осуществлялся.

В связи с тем, что ОАО «Интер РАО - Электрогенерация» является плательщиком арендной платы, определением кадастровой стоимости земельного участка затрагиваются его права и обязанности.

Предусмотренный статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности досудебный порядок урегулирования спора заявителем соблюден, на соответствующее обращение ОАО «Интер РАО - Электрогенерация» от 27.11.2014 года комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Челябинской области дан ответ за № 74-2014/298 от 03.12.2014 года о том, что результаты определения кадастровой стоимости земельного участка не могут быть оспорены в комиссии.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (часть 11 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Частью 1 статьи 11 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Для целей применения Закона об оценочной деятельности под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства; под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости (статья 3).

17 года был  
участка с  
положение:  
ое здание  
о участка.  
ивная, 1),  
зования –  
№ 73 от  
ельного  
оценки  
я 2010  
ти от  
ГБУ  
ный  
вый  
Его  
на  
ре  
я.  
ся  
о

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, отчет об оценке как документ, содержащий сведения доказательственного значения, оценивается по правилам статьи 67 ГПК РФ.

Представленный заявителем в обоснование своих требований отчет об оценке № МФ-1997/2 от 04.09.2014 г. составлен оценщиком Московского филиала ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Грачевой Е.В., являющейся членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь». Указанным отчетом стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:37:0209001:1439 по состоянию на 01 января 2013 года определена в размере 1 669 230 рублей.

Положительным экспертным заключением Экспертного совета НП СОО «Сибирь» № 751/09/014 от 19.09.2014 года вышеуказанный отчет признан в целом соответствующим требованиям Закона об оценочной деятельности и стандартам оценки (ФСО № 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ № 254, 255, 256 от 20.07.2007 г.

Поскольку датой, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:37:0209001:1439, является 13.11.2012 года, на основании определения суда о назначении судебной экспертизы от 14.05.2015 года экспертом ООО «Антей-эксперт» Гладких Н.И., предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса РФ за дачу заведомо ложного заключения, была проведена судебная экспертиза № 1/Э-0515 от 10.06.2015 г., которой рыночная стоимость этого земельного участка с кадастровым номером 74:37:0209001:1439 по состоянию на 13 ноября 2012 года составляет 842 000 рублей.

Будучи допрошенной судом, эксперт Гладких Н.И., объясняя разницу между рыночной стоимостью земельного участка, определенной в отчете оценщика, и рыночной стоимостью, установленной в экспертном заключении, показала, что информация об аналоге № 3, использованном оценщиком, нечитаема (т. 1 л.д. 88); при проверке достоверности аналога №2, эксперт выяснил, что данное предложение актуально и в настоящее время. Такой длительный срок экспозиции (более 30 месяцев) превышает рыночные значения и свидетельствует о завышенной, не соответствующей рынку, стоимости, в связи с чем данный аналог был исключен из расчетов. Предложение в отношении аналога № 4 было размещено после даты оценки – 5.12.2012 г., в связи с чем данный аналог также был исключен экспертом из оценки.

Достоверность выводов, содержащихся в заключении судебной экспертизы никем из заинтересованных лиц под сомнение не поставлены. О проведении дополнительной либо повторной экспертизы в порядке статьи 87 ГПК РФ никто из сторон не ходатайствовал.

Оценивая в соответствии с положениями статьи 67 ГПК РФ представленные заявителем доказательства рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 13 ноября 2012 года, суд находит их достоверными, отвечающими требованиям, установленным статьей 11 Закона об оценочной

деятельности, а также принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. Судом нарушений требований к порядку проведения экспертизы, определяемому стандартами оценочной деятельности, в том числе федеральными стандартами оценки (ФСО №1 - «Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256; ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утв. приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255; ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утв. приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254; ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508; ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. № 328; ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. № 628; ФСО № 7 - «Оценка недвижимости», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, а также стандартами и правилами оценочной деятельности (статья 20 Закона об оценочной деятельности), при составлении заключения эксперта не установлено.

Кадастровая стоимость спорного земельного участка существенно (в 3,6 раза) превышает его рыночную стоимость на ту же дату, в связи с чем соответствующее требование заявителя, обратившегося в защиту охраняемых законом интересов и представившего в обоснование своих требований полученные в предусмотренном законом порядке допустимые и относимые доказательства, подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, требование ОАО «Интер РАО - Электрогенерация» о возложении на ФГБУ «Федеральная кадастровая палата» Росреестра по Челябинской области обязанности внести изменения в сведения кадастрового учета о размере кадастровой стоимости земельного участка удовлетворению не подлежит.

Так, из пункта 3 статьи 16 Закона о кадастре следует, что орган кадастрового учета вправе осуществить кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, в том числе и о его кадастровой стоимости. Согласно пункту 4 названной статьи одним из оснований учета изменений в отношении объекта недвижимости является решение суда. При этом согласно подпункту 7 пункта 8 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 года № 42, в структуру записи об объекте недвижимости входят, в том числе сведения о кадастровой стоимости: кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения; реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Закона о кадастре.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января

календа  
кадастр  
недвиж

регист  
федер  
субье  
терри  
када  
иму  
каде  
Рос  
нал

Че  
и  
и

с  
с

календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 11.03.2010 года № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета» на территории Челябинской области полномочия по ведению государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, а также по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, переданы ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Челябинской области с 01.12.2010 года, которая является органом, наделенным полномочиями по осуществлению кадастрового учета.

При этом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Челябинской области осуществляет функций государственного кадастрового учета и фактически является техническим исполнителем по внесению соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости.

Из смысла статей 3, 4, 16, 20, 21 Закона о кадастре следует, что для осуществления кадастрового учета, в том числе в связи с изменением любых сведений об объекте недвижимости, необходимо предусмотренное законом основание, а именно заявление о кадастровом учете (по определенной законодательством форме) и соответствующие документы, поданные в кадастровый орган уполномоченным на то лицом, то есть осуществление кадастрового учета носит заявительный характер.

Сведений об обращении заявителя в орган, осуществляющий кадастровый учет, с заявлением о внесении изменений в сведения о кадастровом учете материалы дела не содержат, сам он на такие обстоятельства не указывал, возможности обратиться с таким заявлением в установленном законом порядке не имеет. Орган кадастрового учета во внесении изменений в государственный кадастр недвижимости, в частности об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, Открытому акционерному обществу «Интер РАО - Электрогенерация» не отказывал, его права тем самым не нарушал, в связи с чем предусмотренные статьей 258 ГК РФ основания для возложения судом на этот орган обязанности восстановить нарушенные права заявителя отсутствуют. Материально-правовых требований заявитель к нему не предъявлял, его действия не оспаривал, как таковой спор непосредственно между сторонами отсутствует.

Руководствуясь статьями 194-198 ГК РФ, суд

р е ш и л :

Требования Открытого акционерного общества «Интер РАО - Электрогенерация» удовлетворить частично.

Пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:37:0209001:1439 площадью 4 325 кв. м (местоположение: в 2013 м в западном направлении от ориентира (административное здание Южноуральской ГРЭС), расположенного за пределами границ земельного участка.

Адрес ориентира: Челябинская область, город Южноуральск, ул. Спортивная, 1), установив её равной рыночной стоимости в размере 842 000 (восемьсот сорок две тысячи) рублей по состоянию на 13 ноября 2012 года.

Кадастровая стоимость, установленная настоящим решением суда, применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2014 года, но не ранее даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.

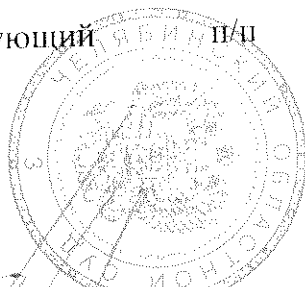
В удовлетворении требования о возложении на ФГБУ «Федеральная кадастровая палата» Росреестра по Челябинской области обязанности внести изменения в сведения кадастрового учета о размере кадастровой стоимости указанного земельного участка – отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Верховного Суда Российской Федерации в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Челябинский областной суд.

Председательствующий П/П

М.И. Кучин

Копия верна, судья:



М.И. Кучин

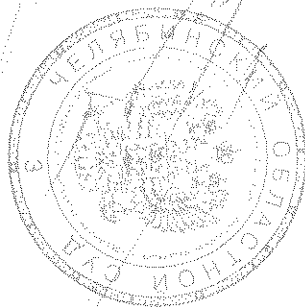
Решение не вступило в законную силу.

Подлинник решения в материалах дела № 3-275/2015

Судья

М.И. Кучин

Секретарь



А.Б. Ибрашева

Челябинский областной суд  
Пронумеровано и скреплено  
Печатью \_\_\_\_\_ листов  
Подпись \_\_\_\_\_  
Ибрашева А.Б.