

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

г. Кемерово

05 февраля 2014 года

Заводский районный суд г. Кемерово, Кемеровской области

В составе судьи Изотовой О.В.,

При секретаре Арыковой Т.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Карманова Валерия Михайловича к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка,

У С Т А Н О В И Л:

Истец Карманов В.М. обратился в суд с иском к ответчику ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка. Требования мотивирует тем, что он является собственником земельного участка, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: здание цеха ЖБИ, кадастровый номер 42:25:0104002:13, общей площадью 3822,42+/-21 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Краснобродская, 11. В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка с кадастровым номером 42:25:0104002:13, кадастровая стоимость земельного участка составляет 2 509 686, 30 руб. Считает данную кадастровую стоимость существенно завышенной, Карманов В.М. обратился в ООО фирма «Колор» для проведения оценки рыночной стоимости земельного участка. В соответствии с отчетом № 34/1-10/2013-зу от 02.12.2013г. рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 42:25:0104002:13, общей площадью 3822,42+/-21 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Краснобродская, 11 составила по состоянию на 01.01.2007г. в сумме 670 000 руб.

Истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 42:25:0104002:13, общей площадью 3822,42+/-21 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Краснобродская, 11 равной рыночной в сумме 670 000 руб.

В судебное заседание истец Карманов В.М. не явился, о рассмотрении дела был извещен своевременно и надлежащим образом, просил рассмотреть дело в своё отсутствие.

Представитель истца - Червяков В.В., действующий в судебном заседании на основании доверенности от 04.02.2014г. 42АА1084825, сроком на три года (л.д.), в судебном заседании обстоятельства и доводы, изложенные в исковом заявлении поддержал, на удовлетворении требований настаивал.

Представитель ответчика ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области, в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела был извещен своевременно и

надлежащим образом, представил ходатайство согласно которому просил рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика. Ранее в материалы дела представителем ответчика были представлены письменные возражения на исковые требования (л.д.), согласно которым ответчик просил в удовлетворении исковых требований истцу отказать.

Представитель КУМИ Киселевского городского округа, в качестве третьего лица, в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истца, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Приказом Росреестра от 11 марта 2010 года № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учёта» с 15 сентября 2010 года Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области (переименовано в Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Кемеровской области) наделено полномочиями органа кадастрового учёта на территории Кемеровской области.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 13 сентября 2011 года № 473 Федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Кемеровской области реорганизовано в форме присоединения к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»). Функции ФГБУ «ФКП Росреестра» на территории Кемеровской области осуществляются филиалом.

Судом установлено, что истец Карманов Валерий Михайлович, является собственником земельного участка, площадью 3822,42+-21 кв.м., с кадастровым номером 42:25:0104002:13, разрешенное использование: здание цеха ЖБИ, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Краснобродская, 11, что подтверждается договором купли-продажи земельного участка от 25.12.2012г. (л.д.5-6).

Согласно представленного кадастрового паспорта на указанный земельный участок от 19.06.2008 года, названный земельный участок имеет категорию земель как земли населённых пунктов, разрешенное использование-здание цеха ЖБИ, кадастровая стоимость определена в размере 2509686,3 руб. (л.д.7).

Как следует из искового заявления, истец ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его действительной рыночной стоимости, следствием чего, является повышенная ставка налога, как у землепользователя названного участка, а также указанное обстоятельство в дальнейшем ведет к завышению выкупной

цены, исчисляемой исходя из установленной кадастровой стоимости спорного земельного участка.

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.

В соответствии с ч.2 ст. 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

Согласно ч.3 указанной статьи в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. №316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в соответствии с которыми организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объекта недвижимости и его территориальными органами.

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, а также иных методов массовой оценки недвижимости (п.5 Правил).

Истец обратился к независимому оценщику, согласно отчета № 34/1-10/2013-зу от 02.12.2013г. ООО фирма «КОЛОРО» рыночная стоимость указанного земельного участка на дату 01.01.2007г. составляет 670 000 рублей (л.д.8-53).

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В ходе разбирательства стороной ответчика доказательств, опровергающих размер рыночной стоимости спорного земельного участка, представлено не было, заключение специалиста стороной ответчика не оспаривалось, в связи с чем, суд принимает отчет № 131034 ООО «Независимая Профессиональная оценка» от 14.11.2013г., поскольку он соответствует требованиям допустимости письменного доказательства по делу в силу ст.ст. 59-60 ГПК РФ, а также требованиям, установленным ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. № 135-ФЗ, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной

деятельности, составлен в соответствии с Федеральными стандартами ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. и может быть принято судом, как допустимое письменное доказательство по установлению кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255, 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.

Согласно постановления Президиума ВАС РФ №913/11 от 28.06.2011г. определена правовая позиция, в соответствии с которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 25.06.2013г. № 1076/11 истец, заявляющий требование о проведении кадастровой стоимости объекта в соответствии с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту дату, которая была использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки. В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты кадастровой оценки. Если сведения об объектах недвижимости (их кадастровой стоимости) не были внесены в ГКН на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, то рыночную стоимость земельного участка необходимо определять, исходя из даты утверждения перечня земельных участков.

В соответствии с методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Кемеровской области, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007г. № 39, в 2007г.-2008гг. проведены работы по актуализации государственной кадастровой стоимости земель населенных пунктов Кемеровской области, причем государственной кадастровой оценке подлежали земельные участки населенных пунктов Кемеровской области, состоящие на государственном кадастровом учете на 01.01.2007г. Результаты государственной кадастровой

оценки данных земельных участков представлены исполнителем работ ФГУП «Федеральный кадастровый центр» «Земля» (г. Москва) в виде отчета по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Кемеровской области. Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.11.2008г. № 520 «О государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Кемеровской области» утверждена актуализированная кадастровая стоимость земельных участков населенных пунктов Кемеровской области, вошедших в перечень объектов по состоянию на 01.01.2007г. В целях определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков согласно Приказу Минэкономразвития РФ от 12.08.2006г. № 222 «Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» в период действия утвержденных результатов государственной кадастровой оценки в рамках указанных работ исчислены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) в разрезе видов разрешенного использования и кадастровых кварталов, утвержденные Постановлением коллегии Администрации Кемеровской области от 27.11.2008г. № 519 «Об утверждении средних уровней кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Кемеровской области по муниципальным районам (городским округам). Земельный участок с кадастровым номером 42:25:0104002:13 не вошел в перечень объектов оценки по состоянию на 01.01.2007г., поэтому кадастровая стоимость земельного участка в рамках работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Кемеровской области не рассчитывалась, а определена согласно приказу на основании среднего значения УПКСЗ, исходя из этого, рыночную стоимость спорного земельного участка следует устанавливать на дату определения УПКСЗ-01.01.2007г.

Учитывая указанные обстоятельства, требования истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равном, его рыночной стоимости, определенной на дату 01.01.2007г.- дату утверждения перечня земельных участков, подлежит удовлетворению.

Настоящее решение является основанием для внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона о кадастре ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории РФ, обеспечения в соответствии с настоящим законом общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах. Постановлением Президиума ВАС РФ № 913/11 от 28.06.2011 года и Постановлением Президиума ВАС РФ № 10761/11 от 25.06.2013, установлено, что в случае установления судом рыночной стоимости земельного участка, такое решение суда будет являться основанием для внесения органом

кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о рыночной стоимости земельного участка в качестве новой кадастровой стоимости с момента вступления в силу судебного акта.

Руководствуясь ст.ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Карманова Валерия Михайловича к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 42:25:0104002:13, площадью 3822,42+/-21 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Краснобродская, 11, в размере его рыночной стоимости – 670 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский областной суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Заводский районный суд г. Кемерово.

В мотивированной форме решение изготовлено судом 10.02.2014г.

Судья:

Изотова О.В.

КОПИЯ ВЕРНА

