

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А32-5352/2013

24 декабря 2014 года

Резолютивная часть постановления объявлена 17 декабря 2014 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 24 декабря 2014 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Мазуровой Н.С., судей Анциферова В.А. и Сидоровой И.В., в отсутствие в судебном заседании представителей истца – общества с ограниченной ответственностью «Фортуна» (ОГРН 1022300776398), ответчика – федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757), третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, – администрации муниципального образования город-курорт Геленджик, извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, посредством размещения сведений в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу администрации муниципального образования город-курорт Геленджик на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.04.2014 (судья Савин Р.Ю.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2014 (судьи Еремина О.А., Ковалева Н.В., Чотчаев Б.Т.) по делу № А32-5352/2013, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Фортуна» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (в лице филиала по Краснодарскому краю, далее – кадастровая палата), в котором просило:

– установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:40:0403019:3, площадью 4 000 кв. м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Революционная, 20 (далее – земельный участок), равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2011, в размере 70 147 000 рублей,

– обязать кадастровую палату в пятидневный срок с момента вступления в законную силу решения суда внести соответствующие сведения о кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости (далее – кадастр) (уточненные требования, т. 3, л. д. 104).

Определением от 25.02.2014 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – администрация, т. 2, л. д. 98).

Решением от 21.04.2014, оставленным без изменения апелляционным постановлением от 05.08.2014, в части взыскания судебных расходов (оплата услуг представителя, оплата судебной экспертизы и государственной пошлины) производство по делу прекращено, в связи с отказом истца от данных требований. Кадастровая стоимость земельного участка установлена равной его рыночной стоимости в размере 70 147 000 рублей, по состоянию на 01.01.2011. Суд указал, что настоящее решение является основанием для внесения кадастровой палатой в течение пяти дней с даты вступления в законную силу решения суда в кадастр сведений о кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости 70 147 000 рублей (установленной по состоянию на 01.01.2011). Судебные акты мотивированы тем, что положения пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) допускают определение кадастровой стоимости земельного участка не только в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами, но и исходя из его рыночной стоимости. Законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в кадастр, 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. Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности, Закон № 135-ФЗ) установлены специальные правила экспертизы отчета об оценке, которая производится экспертом саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик или оценщики, составившие соответствующий отчет об оценке. В порядке статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Арбитражный процессуальный кодекс) по ходатайству истца судом была назначена экспертиза на предмет определения рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2011, которая составила 70 147 000 рублей (экспертное заключение от 24.01.2014).

Достоверность экспертного заключения не опровергнута ответчиком. Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, установление в судебном порядке рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в кадастр с момента вступления в силу судебного акта. Апелляционный суд с выводами суда первой инстанции согласился, отметив, что рыночная стоимость земельного участка правомерно определена по состоянию на 01.01.2011, то есть на ту дату, на которую была определена его кадастровая стоимость. Заключение судебной экспертизы в суде первой инстанции не оспаривалось, ходатайство о проведении по делу повторной или дополнительной экспертиз не заявлено, изложенные в дополнении к апелляционной жалобе доводы администрации при рассмотрении дела в суде также не приводились.

В кассационной жалобе администрация просит решение от 21.04.2014 и апелляционное постановление от 05.08.2014 отменить. По мнению подателя жалобы, кадастровая стоимость земельного участка (145 736 360 рублей) была установлена на основании и в полном соответствии с действующими нормами, регулирующими порядок проведения государственной кадастровой оценки земель. Рыночная стоимость земельного участка (70 147 000 рублей), указанная в экспертном заключении, значительно меньше его кадастровой стоимости, что вызывает сомнения в объективности оценки его рыночной стоимости. Копия искового заявления и уточненные иски в адрес администрации обществом направлены не были, и в целях соблюдения процессуальных прав участников дела (статьи 8, 9, 158 Арбитражного процессуального кодекса), суду следовало отложить разбирательство на иную дату. Отчет об определении рыночной стоимости земельного участка датирован 25 января 2013 года, поэтому, с учетом нормы статьи 12 Закона об оценочной деятельности о рекомендуемом сроке (шесть месяцев) использования содержащихся в отчете сведений для целей совершения сделки, не мог являться документом, имеющим доказательственное значение, и использоваться в качестве основания для обращения с иском в арбитражный суд. Истцом также не представлено положительное экспертное заключение на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, подготовленное по правилам статьи 17.1 Закона об оценочной деятельности.

Администрацией письменно заявлено ходатайство о проведении судебного разбирательства в отсутствие ее представителей, которое окружным судом кассационной

инстанции рассмотрено и удовлетворено в порядке статей 156, 284 Арбитражного процессуального кодекса.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа находит жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела и установлено судами, истец является полным правопреемником индивидуального частного предприятия промышленно-коммерческой компании «Фортуна» (зарегистрировано 12.05.1993) и агро-торгового кооператива «Расчет» (зарегистрирован 26.12.1988), общество создано в результате реорганизации названных лиц путем слияния (т. 1, л. д. 124, 125, 127 – 142).

Промышленно-коммерческой компании «Фортуна» на основании постановления главы администрации г. Геленджика от 04.06.1993 № 1153 выдано свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком площадью 0,40 га (т. 1, л. д. 108, 126).

Постановление главы администрации г. Геленджика от 25.04.1996 № 690 «Об изъятии у ПМК «Фортуна» земельного участка по ул. Революционной в г. Геленджике» признано недействительным решением Арбитражного суда Краснодарского края от 14.01.1997 по делу № 371-14 (т. 1, л. д. 143 – 145).

На основании решения Арбитражного суда Краснодарского края от 25.09.1998 по делу № А32-9210/98 общество является собственником незавершенного строительством объекта недвижимости – кафе «Яхта», расположенного по ул. Революционной в г. Геленджике. Этим же решением признан недействительным пункт 2 постановления главы города-курорта Геленджик от 22.06.1998 № 345 «Об отмене постановления от 29.04.1996 № 710 «О регистрации права собственности на недостроенное здание в г. Геленджике кафе «Яхта» по ул. Революционной за акционерным обществом закрытого типа «Россия-2». На исполнительный комитет города-курорта Геленджик и Комземресурсы г. Геленджика возложена обязанность выдать промышленно-коммерческой компании «Фортуна», г. Геленджик, государственный акт установленного образца на право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком площадью 0,40 га, на котором расположен незавершенный строительством объект недвижимости – кафе «Яхта», по ул. Революционной в г. Геленджике (т. 1, л. д. 146 – 154).

Как установлено вступившими в законную силу судебными актами по делу № А32-6261/2011, 18 апреля 2002 года предоставленный обществу на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок, на котором расположен незавершенный

строительством объект недвижимости, поставлен на государственный кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера 23:40:0403019:3 (т. 1, л. д. 113 – 119).

Суды установили, что кадастровая стоимость спорного участка в размере 145 736 360 рублей утверждена приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 22.11.2011 № 1756 (по состоянию на 01.01.2011), сведения о названной стоимости внесены в кадастр (т. 1, л. д. 98 – 107, 109 – 112).

25.01.2013 обществом с ограниченной ответственностью «Ново Тех» по заказу общества определена рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2011, размер которой отражен в отчете № 467.23.106.23/1-2013/01.25 и составил 70 874 749 рублей (т. 2, л. д. 1 – 200).

Полагая, что кадастровая стоимость земельного участка существенно превышает его рыночную стоимость, общество обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, несет риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий (статья 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса).

При рассмотрении требований истца суды правомерно руководствовались положениями статьи 66 Земельного кодекса, Закона об оценочной деятельности, а также учитывали правовые подходы, сформулированные в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11, от 25.06.2013 № 10761/11.

Установив, что содержащаяся в кадастре кадастровая стоимость используемого обществом земельного участка не соответствует его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату государственной кадастровой оценки (01.01.2011), судебные инстанции пришли к выводам об обоснованности размера последней и заявленных обществом требований.

В силу части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса кассационная инстанция проверяет законность судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе и возражениях на нее.

Довод жалобы о том, что кадастровая стоимость земельного участка установлена на основании и в полном соответствии с действующими нормами, регулирующими порядок проведения государственной кадастровой оценки земель, несостоятелен, поскольку при определении в судебном порядке кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, достоверность кадастровой стоимости и законность нормативного правового акта субъекта Российской Федерации о ее утверждении, правомерность действий органов кадастровой оценки и кадастрового учета, предметом оспаривания не являются (пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса, статья 24.19 Закона об оценочной деятельности, в применимой к спорным отношениям редакции, постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11).

Приведенные в жалобе аргументы о том, что рыночная стоимость земельного участка, указанная в экспертном заключении, значительно меньше его кадастровой стоимости, что вызывает сомнения в объективности оценки его рыночной стоимости, истцом не представлено положительное экспертное заключение на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, а сам отчет, датированный 25.01.2013, не мог являться документом, имеющим доказательственное значение, и использоваться в качестве основания для обращения с иском заявлением в арбитражный суд, окружным судом кассационной инстанции не принимаются. Установленный судом размер рыночной стоимости участка определен по состоянию на 01.01.2011 (дата проведения очередной государственной кадастровой оценки земель в Краснодарском крае) экспертным путем (статья 82 Арбитражного процессуального кодекса). Возражая против достоверности рыночной стоимости земельного участка, определенной в заключении судебной экспертизы от 24.01.2014, администрация не представила доказательств, свидетельствующих об иной величине рыночной стоимости объекта недвижимости. При рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций администрация, участвующая в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, мотивированных возражений по размеру рыночной стоимости земельного участка, определенному экспертом, также не заявляла, своими процессуальными правами ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ею лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту, задать эксперту-оценщику в судебном заседании дополнительные вопросы, ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы, не воспользовалась (статьи 82, 86, 87 Арбитражного процессуального кодекса). Судебные инстанции наличие обстоятельств, перечисленных в части 2 статьи 87

Арбитражного процессуального кодекса, при которых может быть назначена повторная экспертиза (сомнения в обоснованности заключения эксперта или противоречивость выводов эксперта), не установили. Отчет № 467.23.106.23/1-2013/01.25 составлен 25.01.2013, поэтому при обращении в арбитражный суд с настоящим иском 21.02.2013 общество вправе было сослаться на него в обоснование своих требований.

Отсутствие доказательств заблаговременного направления обществом в адрес администрации копии иска и уточненных требований в рассматриваемом случае на обоснованность судебных актов не влияет, так как сумма рыночной стоимости, об установлении кадастровой стоимости в размере которой заявлен иск, изменена с учетом выводов судебной экспертизы. Общество документально подтвердило выполнение определения суда от 25.02.2014 о направлении администрации копии иска. В судебное заседание 15.04.2014, по окончании которого была оглашена резолютивная часть решения, администрация своего представителя не направила, ходатайств процессуального характера суду не заявила.

Основания для отмены решения от 21.04.2014 и апелляционного постановления от 05.08.2014 по доводам жалобы отсутствуют, поскольку они не опровергают правильности сделанных судами выводов, сводятся к несогласию с ними и направлены на переоценку исследованных доказательств и установленных по делу обстоятельств, что не входит в полномочия кассационной инстанции (статьи 286 и 287 Арбитражного процессуального кодекса). Судебные инстанции верно применили нормы материального права, представленные сторонами доказательства всесторонне исследовали и дали им надлежащую правовую оценку, изложенные в обжалуемых актах выводы соответствуют обстоятельствам дела.

Нарушения, предусмотренные частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса для отмены судебных актов, не установлены.

Расходы по уплате государственной пошлины при подаче кассационной жалобы относятся на заявителя, оснований для их перераспределения между сторонами по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса не имеется.

Руководствуясь статьями 274, 284 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.04.2014 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2014 по делу № А32-5352/2013 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок и в порядке, предусмотренные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Председательствующий  
Судьи

Н.С. Мазурова  
В.А. Анциферов  
И.В. Сидорова