



### Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996,  
[www.asmo.arbitr.ru](http://www.asmo.arbitr.ru)

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Москва

«23» октября 2013 г.

Дело № А41-48290/13

Резолютивная часть решения объявлена «16» октября 2013 г.

Текст решение изготовлен в полном объеме «23» октября 2013 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Богатыревой Г. И.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Благовестной И. В.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Федерального Государственного унитарного предприятия «Рублево-Успенский лечебно-оздоровительный комплекс» Управления делами Президента Российской Федерации (ИНН 5032067134, ОГРН 1035006480519)

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340, адрес: 107078, Москва г, Орликов пер, 10, стр.1) в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области (143026, Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, ул.Агрехимиков, д.6а)

об обязанности Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести изменения в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050301:3129, общей площадью 2 771,00 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Петрово-Дальнее, в размере 766 819,00 рублей,

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

установил:

Федеральное Государственное унитарное предприятие «Рублево-Успенский лечебно-оздоровительный комплекс» Управления делами Президента Российской Федерации обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, в котором просит: обязать Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести изменения в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости: земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050301:3129, общей площадью 2 771,00 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Петрово-Дальнее, в размере 766 815,00 рублей.

В качестве ответчика, в отношении которого предъявлены требования, в деле участвует ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области.

В связи с отсутствием письменных возражений о переходе к судебному разбирательству по существу спора, с учетом мнения лиц, присутствующих в предварительном судебном заседании, суд, руководствуясь ч. 4 ст. 137 АПК РФ перешел к рассмотрению спора по существу и открыл судебное заседание.

В судебном заседании представитель истца заявил об уточнении требований и просил: установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050301:3129 общей площадью 2 771,00 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Петрово-Дальнее, в размере следующей рыночной стоимости 766 819,00 рублей на дату 01.01.2010.

Данное ходатайство судом в порядке ст. 49 АПК РФ удовлетворено, уточненные требования приняты к производству.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050301:3129, общей площадью 2771 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: дачное хозяйство, расположен по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Петрово-Дальнее.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 22.07.2013 за № 50-АЕ № 393776 земельный участок находится в собственности Российской Федерации. На основании свидетельства о государственной регистрации права от 22.07.2013 за № 50-АЕ № 393777 спорный земельный участок находится в постоянном (бессрочном) пользовании Федерального государственного автономного учреждения «Оздоровительный комплекс «Рублёво-Успенский» Управления делами Президента Российской Федерации.

По результатам проведенной государственной кадастровой оценки земельного участка в государственный кадастр внесена стоимость указанного земельного участка в размере 5 125 989, 77 рублей, что подтверждается справкой о кадастровой стоимости от 08 августа 2013 года.

Истец, считая, с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости несоответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость вышеуказанного земельного участка, обратился с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, объяснениях представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Заявленные обществом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его 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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010).

В соответствии с [пунктами "в" и "к" части 1 статьи 72](#) Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Согласно [статье 76](#) Конституции Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с [частями первой и второй](#) данной статьи. В случае противоречия между

федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

В силу статьи 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно части 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (пункт 4). Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости (пункт 5). В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков (пункт 8). Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (пункт 10). Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли РФ по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти (пункт 11).

Приказом Минэкономразвития и торговли РФ от 15 февраля 2007 года № 39 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее - Методические указания от 15 февраля 2007 года № 39), Приказом от 28 июня 2007 года № 215 - Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

Согласно пункту 4 Административного регламента исполнение государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель включает, в частности, следующие административные процедуры: подготовка документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации; формирование перечня подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков; выбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков; контроль за ходом выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков; проверка результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков и представление результатов государственной кадастровой оценки земель органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации на утверждение; утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель

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» (далее - Закон № 167-ФЗ) были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ), 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.

Согласно [пункту 3 статьи 66](#) Земельного кодекса в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

В настоящее время [пункт 3 статьи 66](#) Земельного кодекса действует в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: 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 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.

Судом отмечается, что 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.

Данная позиция отражена в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11.

Так, Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 25.11.2011 № 236-РМ утверждены:

- результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Московской области по состоянию на 01.01.2010;
- средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по кадастровым кварталам Московской области по состоянию на 01.01.2010;
- средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам и населенным пунктам Московской области по состоянию на 01.01.2010.

По результатам проведенной государственной кадастровой оценки земельного участка в государственный кадастр внесена стоимость указанного земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050301:3129 в размере 5 125 989, 77 рублей, что подтверждается справкой о кадастровой стоимости от 08 августа 2013 года.

В материалы дела представлен Отчет № 071/ЗУ-13 от 30.08.2013 об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Суд, исследовав указанный Отчет № 071/ЗУ-13 от 30.08.2013 с позиции ст. 71 АПК РФ установил, что он соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. В данном Отчете отражены характеристики (описание) объекта оценки и его среды, анализ рынка объекта оценки, анализ наиболее эффективного использования, методика оценки, применительность подходов к определению рыночной стоимости. Отчет выполнен на основании Федерального [закона](#) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки № 1-5.

Согласно Отчету № 071/ЗУ-13 от 30.08.2013 об оценке рыночной стоимости земельного участка рыночная стоимость данного земельного участка составляет 766819 руб.

Согласно [пункту 5](#) ФСО № 2 рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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. Кроме того, в силу [пункта 3 - 4](#) ФСО № 1 к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте; при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Таким образом, из определения рыночной стоимости земельного участка, содержащегося в федеральных стандартах оценки, не следует, что при определении такой стоимости должны учитываться существующие улучшения (здания, строения, сооружения, полезные ископаемые).

В частности, объекты недвижимости и земельный участок являются отдельными объектами гражданских прав, которые могут в равной степени участвовать в гражданском обороте, и выступают отдельными объектами оценки ([статьи 128, 261](#) Гражданского кодекса РФ, [статьи 6, 15](#) Земельного кодекса РФ и др.). Земельный участок и объекты недвижимости на нем представляют самостоятельную экономическую ценность с точки зрения хозяйствующих субъектов в условиях рынка. Соответственно стоимость объектов недвижимости не может поглощаться рыночной стоимостью земельного участка. Иное противоречило бы существующим методологическим и методическим подходам в оценочной деятельности.

В Разъяснениях Минэкономразвития РФ от 15.12.2011 по вопросам определения кадастровой стоимости отражено, что в [Постановлении](#) от 28.06.2011 № 913/11 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал, что «[пункт 3 статьи 66](#) Земельного кодекса 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» и что «согласно правилам [пункта 3 статьи 66](#) Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для obligations органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта».

Внесение в Государственный кадастр недвижимости недостоверных сведений о кадастровой стоимости вышеуказанных земельных участков с нарушением требований законодательства РФ, нарушает права и законные интересы истца, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, поскольку порядок исчисления земельного налога, установленный ст.ст. 388,390,391 Налогового кодекса РФ, прямо связан с соблюдением требований земельного законодательства при определении кадастровой стоимости земельного участка и внесении этих данных в государственный кадастр недвижимости.

На основании вышеизложенного требования истца подлежат удовлетворению.

Руководствуясь [статьями 110, 167-170, 176](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л :

Уточненные требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050301:3129, общей площадью 2 771,00 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, с. Петрово-Дальнее, в размере следующей рыночной стоимости 766 819,00 рублей на дату 01.01.2010г.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд и в Федеральный арбитражный суд Московского округа.



**Судья**



**Г. И. Богатырева**

