



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва
17 июля 2014 г.

Дело № А40-40854/14

Арбитражный суд г. Москвы

в составе судьи П.А. Иевлева (шифр дела 9-267)

при ведении протокола помощником судьи Злобиным М. В.

рассмотрел в открытом судебном заседании

дело по иску открытого акционерное общество "КВАНТ-Н" (ОГРН: 1037717025884, адрес: 129626, г. Москва, ул. Мытищинская, 3-я, д. 16)

к ответчику: Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., 10, стр.1); Департамент городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, юр.адрес:115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20); Правительство Москвы (адрес: 125032, Москва, ул. Тверская, д. 13) .

об установлении кадастровой стоимости земельного участка

от истца: Мягова А. В. (дов. от 18.02.2014 № 135/7); Родионова О. Ф. (дов. от 12.05.2014 № 021).

от ответчиков: ФГБУ «ФКП Росреестра» - не явился, извещен; ДГИ г. Москвы - Вейн К. В. (дов. от 27.12.2013 № 33-Д-960/13); Правительство Москвы - Вейн К. В. (дов. от 24.09.2013 № 4-14-782/3).

У С Т А Н О В И Л:

Иск заявлен об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:23014:058, по состоянию на 01.01.2013 равной размеру рыночной стоимости данного земельного участка – 2 075 165 788 руб.

Представитель истца поддержала иск.

Представитель ответчиков возражала против иска.

Представитель надлежаще уведомленного ответчика (реестр почтовых отправлений от 26.06.2014, сведения с сайта Почты России) не явился, что согласно ст. 123, 156 АПК РФ не препятствует проведению судебного заседания.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, 3-их лиц суд приходит к выводу о частичном удовлетворения требований.

Как следует из материалов дела, истец владеет на праве собственности земельным участком площадью 46 715 кв. м, по адресу: Москва, ул. 3-я Мытищинская, вл. 16, территории 1, 2, 3, с кадастровым номером 77:02:23014:058.

В государственный кадастр недвижимости с 01.01.2014 внесены результаты кадастровой оценки стоимости спорного земельного участка, которая составляет 3 391 528 153 руб. 15 коп. по состоянию на 01.01.2013.

Согласно объяснениям представителя истца указанная кадастровая стоимость принадлежащего истцу земельного участка рассчитана с применением среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель.

Согласно отчету об оценке от 18.02.2014 N 307/358-08-14 рыночная стоимость спорного земельного участка не соответствует стоимости, указанной в государственном кадастре недвижимости, что является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости. Установленная в заключении

эксперта рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2013 составляет 2 075 165 788 руб.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2011 N 12651/11 определена правовая позиция, в соответствии с которой споры, связанные с определением вида разрешенного использования и кадастровой стоимости земельных участков, затрагивают интересы их правообладателей не только в сфере налоговых и земельных отношений, но и гражданского оборота, поэтому такие споры подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства даже в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета.

Требования истца по настоящему спору направлены на установление рыночной стоимости спорного земельного участка, которая после ее установления будет внесена в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости данного земельного участка. При таких обстоятельствах суд рассматривает заявленные требования в соответствии с порядком, установленным для рассмотрения дел в исковом производстве, с учетом установленного статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) порядка распределения между лицами, участвующими в деле, бремени доказывания обстоятельств, на которые они ссылаются.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

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

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (далее - Правила), в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (пункт 4).

Пунктом 5 указанных Правил предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 8 Правил 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.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Пунктом 10 Правил установлено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП от «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» с 01.01.2014 утверждены результаты оценки по состоянию на 01.01.2013, в том числе в отношении спорного земельного участка. Данное постановление действует по состоянию на дату рассмотрения спора по существу.

Согласно пункту 1 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

При этом в пункте 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации указано, что 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 Российской Федерации 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.

Правительство РФ постановлением от 08.04.2010г. № 316 утвердило Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

Согласно п. 1. и 9. названных правил на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы возложены функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель, результаты которой вносятся в государственный кадастр. На основании п. 10 правил, органы исполнительной власти субъектов РФ по предоставлению территориальных органов Федерального агентства объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются Министерством экономического развития и торговли РФ.

Согласно п. 1.3., 1.4. Методических указаний кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъектов РФ. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется в следующем порядке: формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов; расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В соответствии с п. 2.2.5. методических указаний для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости. В качестве рыночной информации используются: цены сделок, цены предложения, цены спроса, информация о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов, установленной в отчетах об оценке, коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, иные показатели.

В качестве источников информации могут быть определены: официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, средства массовой информации, отчеты об оценке рыночной стоимости. В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ.

Согласно п. 5 Правил проведения кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000г. № 316, 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.

Из этой нормы следует, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть близка к рыночной стоимости земельного участка.

Как указывает истец, окончательная кадастровая оценка земельного участка, принадлежащего истцу, проведена без учета рыночных цен на земельные участки.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11 по делу N А27-4849/2010 разъяснено, 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.

В материалы дела представлен отчету об оценке от 18.02.2014 N 307/358-08-14, из содержания которого усматривается, что по состоянию на 01.01.2013 рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 2 075 165 788 руб.

Наличие существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, установленной в отчете об оценке, обусловлено тем, что при определении кадастровой стоимости применяется метод массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного земельного участка. Такое расхождение не может служить безусловным основанием для непринятия экспертного заключения.

Рассматривая вопрос о дате внесения рыночной стоимости земельного участка в ГКН, апелляционный суд исходит из следующего.

Как указал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в названном Постановлении от 25.06.2013 N 10761/11, установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

Именно поэтому статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" прямо предусмотрено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость; основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить отчет о рыночной стоимости объекта в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Закон об оценочной деятельности прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (Приказ

Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 N 382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости").

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 государственной кадастровой оценки.

В рассматриваемом случае рыночная стоимость спорного земельного участка определялась оценщиком по состоянию на дату установления его кадастровой стоимости (01.01.2013), что соответствует правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении Президиума от 25.06.2013 N 10761/11.

Оценив представленный отчет об оценке, суд приходит к выводу о том, что данный документ составлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, оснований для непринятия рыночной стоимости спорного земельного участка, установленной экспертным заключением, не имеется.

Какие-либо доводы, свидетельствующие о несоответствии отчет об оценке требованиям закона, стандартам оценки, ответчиками не приведены.

Изложенное позволяет суду прийти к выводу о том, что заявленные истцом требования, направленные на установление рыночной стоимости земельного участка по состоянию на дату, на которую была установлена его кадастровая стоимость (01.01.2013), подлежат удовлетворению.

Именно Правительство Москвы совершило действия по утверждению оспариваемой кадастровой стоимости земельного участка, в связи с чем правомерно участвуют в деле в качестве ответчика. ФГБУ «ФКП Росреестра» и ДГИ г. Москвы не совершали действий, которые нарушили права и законные интересы истца.

Судебные расходы истца в виде госпошлины подлежат возмещению ответчиками в соответствии с ч.1 ст. 110 АПК РФ пропорционально размеру удовлетворенных требований (заявлено 8 требований, удовлетворено 2).

Согласно п. 47 ст. 2 и п. 1 ст. 7 Федерального закона от 27.07.2006 N 137-ФЗ "О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с осуществлением мер по совершенствованию налогового администрирования" с 01.01.2007г. признан утратившим силу п. 5 ст. 333.40 Налоговой кодекса Российской Федерации, в силу которого при принятии судом решения полностью или частично не в пользу государственных органов (органов местного самоуправления) возврат заявителю уплаченной государственной пошлины производился из бюджета.

Таким образом, с 01.01.2007г. подлежит применению общий порядок распределения судебных расходов предусмотренный гл. 9 АПК РФ.

Освобождение ответчика (ДГИ г. Москвы) от уплаты государственной пошлины в силу подпункта 1.1 п.1 ст. 333.37 НК РФ не влияет на порядок взыскания судебных расходов на основании ч.1 ст. 110 АПК РФ.

Основываясь на изложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:23014:058 равной ее рыночной стоимости в размере 2 075 165 788 (два миллиарда семьдесят пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят восемь) руб.

Взыскать с Правительства Москвы в пользу открытого акционерное общество "КВАНТ-Н" 4 000 (четыре тысячи) руб. расходов по госпошлине.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья




П. А. Иевлев
