



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40- 75565/14

11 декабря 2014г.

Решение объявлено 04 декабря 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 11 декабря 2014 года

Арбитражный суд в составе: председательствующего судьи Л.В. Пуловой, единолично, в порядке ст. 18 АПК РФ, за судью Денискину Е.Г., с самого начала, шифр судьи -49-640, при ведении протокола секретарем с/з Петуховой К.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению дело по заявлению Компании с ограниченной ответственностью «Уфеноса Холдингс лимитед»/Ufenosa holdings limited (ИНН 9909257095)

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра» ОГРН 1027700485757 ИНН 7705401340)

3-е лица: Департамент городского имущества города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, ИФНС РВ № 5 по г. Москве

- о признании не соответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость в размере 459 012 396,71 руб. (Четыреста пятьдесят девять миллионов двенадцать тысяч триста девяносто шесть рублей 71 копейка) в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2363, общей площадью 6 013 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, и обязать филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве исключить из Государственного кадастра недвижимости вышеуказанные сведения.

- об обязанности филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве внести изменения в Государственный кадастр недвижимости, указав в качестве нового удельного показателя рыночную стоимость 1 кв. м в размере 36 517,49 руб., и рассчитанной на основании данного удельного показателя в качестве новой кадастровой стоимости рыночную стоимость в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2363, общей площадью 6 013 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, с момента их внесения в Государственный кадастр недвижимости.

-о признании не соответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость в размере 60 229 632,63 руб. (Шестьдесят миллионов двести двадцать девять тысяч шестьсот тридцать два рубля 63 копейки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2364, общей площадью 789 кв.м., категория земель: земли населённых

пунктов, разрешённое использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, и обязать филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве исключить из Государственного кадастра недвижимости вышеуказанные сведения.

-об обязанности филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по г. Москве внести изменения в Государственный кадастр недвижимости, указав в качестве нового удельного показателя рыночную стоимость 1 кв. м в размере 36 517,49 руб., и рассчитанной на основании данного удельного показателя в качестве новой кадастровой стоимости рыночную стоимость в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2364, общей площадью 789 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, с момента их внесения в Государственный кадастр недвижимости.

с участием:

от заявителя– Прощенский М.б. по дов. от 06.05.2014

от Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы – Шестерикова А.В. по дов. от 02.06.2014

от ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – не явились, извещены,

Установил: требования, с учетом принятого судом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ, заявлены об установлении с момента вступления решения суда в законную силу кадастровой стоимости земельного участка, с кадастровым номером 77:01:0003035:2364 общей площадью 789 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская в размере его рыночной стоимости – 32 110 190,28 руб., определенной по состоянию на 07.11.2013г.; земельного участка, с кадастровым номером 77:01:0003035:2363 общей площадью 6 013 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская в размере его рыночной стоимости – 244 713 021,72 руб., определенной по состоянию на 07.11.2013г.

Требования заявлены со ссылкой на ст. 65 ЗК РФ, ст. 390 НК РФ и основаны на том, что внесенные в кадастр сведения о кадастровой стоимости земельных участков не соответствуют рыночной стоимости.

В судебное заседание ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, не явились. Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ.

Представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения требований общества возражал.

Исследовав материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, в том числе результаты экспертных заключений, суд считает требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истец является собственником земельных участков: с кадастровым номером 77:01:0003035:2364 общей площадью 789 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, с кадастровым номером 77:01:0003035:2363 общей площадью 6 013 кв.м.,

расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская.

Указанные земельные участки были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2 по состоянию на 01.01.2013г. была определена в размере 76 336,67 руб. за 1 кв.м.2.1.17.

В случае образования новых земельных участков путем разделения существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.

В случае отсутствия кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка кадастровые стоимости образуемых земельных участков определяются согласно пунктам 2.1.1 - 2.1.16 Методических указаний, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222 (ред. от 17.11.2011) «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 части определения кадастровой стоимости в случае образования новых или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных земельных участках соответствующих категорий и видов разрешенного использования.

Кадастровая стоимость вновь образованных земельных участков была определена путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2.

Кадастровая стоимость преобразуемого земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2 составляет 248 392 000 руб.

В кадастровых паспортах от 19.11.2013г. кадастровая стоимость земельного участка 77:01:0003035:2363 была определена в размере 459 012 396,71 руб.; земельного участка 77:01:0003035:2364 – 60 229 632,63 руб.

Согласно заключению эксперта №1412-093, составленному по результатам проведенной в рамках дела экспертизы, по состоянию на 07.11.2013г рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003035:2364 общей площадью 789 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская составила 32 110 190,28 руб., земельного участка, с кадастровым номером 77:01:0003035:2363 общей площадью 6 013 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская– 244 713 021,72 руб.

Заключение эксперта участниками процесса не оспаривалось,

В соответствии с п. 5 ст. 65 ЗК РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, в том числе, для целей налогообложения.

В силу п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случая, определенного в п. 3 этой статьи, согласно которому при определении рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что при определении цены земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Законом № 137-ФЗ, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка. Для

установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 2 статьи 66 ЗК РФ). В силу пункта 4 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. В соответствии с пунктом 10 названных Правил органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель. Статьей 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусмотрена возможность исправления воспроизведенных в государственном кадастре недвижимости ошибок в документах, представленных для внесения сведений. Заявленные истцом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

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 Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11 определена правовая позиция, в соответствии с которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (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.

Оспариваемая кадастровая стоимость земельных участков представляется явно завышенной и не соответствующей их рыночной стоимости.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 ЗК РФ установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Кадастровая оценка и удельный показатель кадастровой стоимости спорного земельного участка, указанных в государственном кадастре недвижимости, создают для общества дополнительные расходы при внесении платы за использование земли, с учетом положений ст. 390 НК РФ, определяющей налоговую базу по земельному налогу.

Согласно п. 1 ст. 390 НК РФ налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

При этом налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 391 НК РФ).

При таких обстоятельствах, заявленное требование подлежит удовлетворению.

Установление судом рыночной стоимости земельного участка в качестве кадастровой стоимости с момента ее внесения в ГКН в силу прямого указания закона влечет возникновение обязанности у органов кадастрового учета по исполнению настоящего решения о внесении новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, ее установившего, что согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума от 25.06.2013 N 10761/11.

Руководствуясь ст. ст. 66 ЗК РФ, ст. ст. 65, 66, 71, 156, 167 - 171, 176 АПК РФ, суд
РЕШИЛ:

установить с момента вступления решения суда в законную силу кадастровую стоимость земельного участка, с кадастровым номером 77:01:0003035:2364 общей площадью 789 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская в размере его рыночной стоимости – 32 110 190,28 руб.(тридцать два миллиона сто десять тысяч сто девятьсот руб. 28 коп.), определенной по состоянию на 07.11.2013г.

Установить с момента вступления решения суда в законную силу кадастровую стоимость земельного участка, с кадастровым номером 77:01:0003035:2363 общей площадью 6 013 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская в размере его рыночной стоимости – 244 713 021,72 руб. (двести сорок четыре миллиона семьсот тринадцать тысяч двадцать один руб. 72 коп.), определенной по состоянию на 07.11.2013г.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

СУДЬЯ



Л.В.Пулова

