



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
17 октября 2014 года

Дело №А41-28741/14

Резолютивная часть решения объявлена 02 октября 2014 года
Полный текст решения изготовлен 17 октября 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Шиляевым А.В.,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

ЗАО «Арал Плюс» к

ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области

третьи лица:

- Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
- Министерство экологии и природопользования Московской области;
- Министерство имущественных отношений Московской области;
- Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы России № 22;
- Администрация Одинцовского муниципального района Московской области;
- Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области;
- Правительство Московской области,

об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Арал Плюс» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением (с учетом принятых судом уточнений), в котором просит:

- признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:53, площадью 18 768 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских помещений, расположенный по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Полевая, тер.Южная промзона, равной его рыночной стоимостью по состоянию на «01» января 2013 года, а именно в размере 93 967 059,00 руб., установить удельный показатель рыночной стоимости за 1 кв.м. в сумме 5006 руб. 77 коп.

- признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:0108, площадью 2773 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Полевая, тер.Южная промзона, равной его рыночной стоимостью по состоянию на «01» января 2013 года, а именно в размере 16 328 700,00 руб., установить удельный показатель рыночной стоимости за 1 кв.м. в сумме 5 888 рублей 46 коп.

- применить для целей налогового обложения и иных целей, установленных законодательством РФ, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером

50:20:0030206:53, площадью 18 768 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских помещений, расположенный по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Полевая, тер.Южная промзона, в сумме 93 967 059,00 рублей, с 01 января 2014 года.

- применить для целей налогового обложения и иных целей, установленных законодательством РФ, кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:0108, категория земли: земли поселений, разрешенное использование: для размещения складских помещений, площадью 2773 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Полевая, тер.Южная промзона, в сумме 16 328 700,00 рублей, с 01 января 2014 года.

В качестве ответчика, в отношении которого предъявлены требования, в деле участвует ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области, а в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Министерство экологии и природопользования Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы России № 22, Администрация Одинцовского муниципального района Московской области, Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, Правительство Московской области.

Дело рассмотрено в соответствии с ч. 3 ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей истца, ответчика, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Министерства экологии и природопользования Московской области, Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы России № 22, Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, Правительства Московской области, уведомленных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

В отзыве на заявленные требования ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области просило отказать в их удовлетворении.

В письменных пояснениях по заявленным требованиям Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области также просила отказать в их удовлетворении.

Представитель Минимущества Московской области в ходе судебного разбирательства также возражал относительно удовлетворения судом заявленных требований.

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

Из материалов дела следует, что истцу на праве собственности принадлежат:

- земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030206:53, общей площадью 18768 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских помещений, расположенный по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Полевая, тер.Южная промзона (свидетельство о государственной регистрации права от 18.02.2014г., серия 50-АЗ №244350, о чем в ЕГРП от 31.03.2006г. сделана запись регистрации №50-50-20/028/2006-341). (т.1 л.д.55);

- земельный участок с кадастровым номером 50:20:0030206:0108, общей площадью 2773 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских помещений, расположенный по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул.Полевая, тер.Южная промзона (свидетельство о государственной регистрации права от 19.06.2006г., серия НА №0957049, о чем в ЕГРП от 19.06.2006г. сделана запись регистрации №50-50-20/071/2006-167). (т.1 л.д.54).

Данные земельные участки смежные относительно друг друга и представляют собой единый земельный участок для обслуживания и размещения складского комплекса истца, находящегося в собственности.

Истец указал, что органом кадастрового учета выданы кадастровые справки от 08.05.2014, согласно которым кадастровая стоимость спорных земельных участков составляет:

- 50:20:0030206:0108 – 5 824 104,17 руб.

- 50:20:0030206:53 – 39 418 242,72 руб.

Истец, реализуя право, предоставленное ему земельным законодательством, установить кадастровую стоимость земельных участков в размере их рыночной стоимости, обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

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.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закона № 221-ФЗ) государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно пункту 11 части 2 статьи 7 Закона № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс РФ) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 названной статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

При этом указано, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земли утвержден постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее – Правила проведения государственной кадастровой оценки).

Исходя из взаимосвязи положений пунктов 5, 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, 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, при этом 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.

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

В соответствии с пунктом 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В пункте 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель указано, что 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 Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

В соответствии с пунктом 12.25 Положения о Министерстве экологии и природопользования Московской области, утвержденного постановлением Правительства

Московской области от 17.09.2007 года № 681/27, действовавшего до 25.05.2013 года, утверждение в порядке, установленном законодательством, результатов государственной кадастровой оценки земель и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) Московской области относилось к полномочиям Министерства экологии и природопользования Московской области.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 года № 566-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области (далее – распоряжение № 566-РМ), которые применяются для целей налогообложения с 01.01.2014 года.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июня 2011 года № 913/11 определена правовая позиция, в соответствии с которой споры, связанные с установлением 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.

Рассмотрение по общим правилам искового производства, предполагает применение правил о бремени доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка и в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета.

Согласно статье 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. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах; за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

При этом в пункте 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ 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 РФ 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 суд обращает внимание, что, как следует из постановления Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, несмотря на то, что административная процедура пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости и определения кадастровой стоимости в размере рыночной на спорные отношения не распространяется, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, и кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером).

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действовавшей на момент обращения истца в суд, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 года № 225-ФЗ) в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, датой, по состоянию на которую должна определяться рыночная стоимость спорного земельного участка, следует считать дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость.

Статьей 65 АПК РФ предусмотрено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу статьи 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В материалы дела истцом представлен Отчет от 20.03.2014 №1403202-1 об оценке рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 50:20:0030206:0108; 50:20:0030206:53, согласно которому рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 12.12.2013г. составила:

- 50:20:0030206:0108 – 10 213 246,00 руб.

- 50:20:0030206:53 – 68 874 035,00 руб.

Соответственно, удельный показатель 1 кв. м рыночной стоимости составил:

- 50:20:0030206:0108 – 368 310,00 руб.

- 50:20:0030206:53 – 368 310,00 руб.

Представителем истца в рамках рассмотрения настоящего дела было заявлено ходатайство о проведении по делу судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости спорных земельных участков.

Определением Арбитражного суда Московской области от 04.08.2014г. по рассматриваемому делу была назначена экспертиза с целью определения рыночной стоимости спорных земельных участков, а так же рыночной стоимости 1 кв.м.

Проведение экспертизы было поручено оценщикам (экспертам) НП «Деловой союз судебных экспертов».

Перед экспертами были поставлены следующие вопросы:

1. Установить рыночную стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0030206:53 и 50:20:0030206:0108 по состоянию на 01.01.2013г.

2. Установить удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0030206:53 и 50:20:0030206:0108 по состоянию на 01.01.2013г.

Заключением экспертов №039/08/2014-ЗЭ от 28.08.2014 года была определена рыночная стоимость спорных земельных участков и рыночная стоимость 1 кв.м. указанных земельных участков по состоянию на 01.01.2013 года, которая совпадает со стоимостью, указанной истцом в уточненных требованиях.

Суд, исследовав указанное заключение экспертов в части определения рыночной стоимости спорных земельных участков, в соответствии с требованиями ст. 71 АПК РФ установил, что оно соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

Суд отмечает, что в заключении экспертов в части определения рыночной стоимости спорных земельных участков, выполненного НП «Деловой союз судебных экспертов», отражены характеристика (описание) объектов оценки и их среды, анализ рынка объектов оценки, анализ наиболее эффективного использования, методика оценки, применительность подходов к определению рыночной стоимости. Учитывая изложенное, суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорных земельных участков.

Правовым последствием пересмотра кадастровой стоимости в связи с ее несоответствием рыночной стоимости земельного участка является то, что с момента вступления в силу судебного акта у кадастрового органа возникает обязанность внести в кадастр установленную судебным актом рыночную стоимость земельного участка.

С этого момента рыночная стоимость получает статус кадастровой и должна применяться в новом, измененном виде.

В соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 года № 225-ФЗ, вступившей в силу с 22.07.2014 года) в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Кроме того, статья 24.19 Закона об оценочной деятельности, которой предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, подлежит применению с учетом положений статьи 24.20 данного закона, устанавливающей, что в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения спора о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с момента получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Поскольку статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает два способа оспаривания кадастровой стоимости – в арбитражный суд и в административный орган, то положения статьи 24.20 об обязанности органа кадастрового учета вносить изменения в ГКН также должны распространяться на случаи изменения кадастровой стоимости как судом, так и административным органом.

При проведении работы по государственной кадастровой оценке данной категории земель кадастровая стоимость земельных участков и размер удельных показателей определялись по состоянию на 01.01.2013г.

Согласно правилам [пункта 3 статьи 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Вместе с тем, рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость, однако не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

То есть рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но применяется с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в ГКН (а не с даты, по состоянию на которую проводилась оценка), соответствующие изменения в ГКН вносятся с момента вступления судебного акта в законную силу.

Данный вывод суда согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в [Постановлении](#) Президиума от 25.06.2013 № 10761/11.

Поскольку судом приняты результаты экспертного заключения от 28.08.2014г. №039/08/2014-3Э, установившие рыночную стоимость спорных земельных участков, требование истца подлежит удовлетворению.

Обязанность органа кадастрового учета внести изменения в ГКН в части указания рыночной стоимости участков в качестве их кадастровой стоимости на основании вступившего в законную силу решения суда вытекает из прямого указания закона.

Согласно [пункта 8 статьи 3](#) Федерального закона от 21.07.2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» положения статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального

закона), устанавливающие порядок применения сведений о кадастровой стоимости, определенной решением комиссии или суда, подлежат применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией или судом, арбитражным судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

При таких обстоятельствах суд считает, что требования истца о применении рыночной стоимости в качестве кадастровой в целях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года, также подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования ЗАО «Арал Плюс» удовлетворить.

2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:53, в размере, равном его рыночной стоимости 93 967 059 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:53 в размере, равном его рыночной стоимости – 5 006 руб. 27 коп.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:0108, в размере, равном его рыночной стоимости 16 328 700 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:20:0030206:0108 в размере, равном его рыночной стоимости – 5 888 руб. 46 коп.

Применить установленные судом показатели в соответствии с действующим законодательством с 01.01.2014 г.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Кузьмина О.А.

