



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва

22 июля 2014 года

Дело №А41-8833/14

Резолютивная часть решения объявлена 02 июля 2014 года
Полный текст решения изготовлен 22 июля 2014 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.О.Уваров,
при ведении протокола судебного заседания Алешиной Т.Л., рассмотрев в
судебном заседании дело по заявлению ЗАО "Зернозаготовитель"
к ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии"

3-и лица: Правительство Московской области, Минимущества Московской
области, ИФНС РФ по г. Чехову, Министерство экологии и
природопользования МО, Администрация с.п. Баранцевское
об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков
при участии в судебном заседании
от истца: не явились
от ответчика: не явились
от 3-х лиц: от Минимущества МО – Васильев С.А.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления
извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения
информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности
разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

ЗАО "Зернозаготовитель" обратилось в Арбитражный суд Московской
области с иском к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии", просит суд:

1) Признать с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости несоответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д.Филипповское.

2) Признать с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости несоответствующим рыночной стоимости 1 кв. м удельный показатель кадастровой стоимости Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в размере 1332,5 руб.

3) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице Филиала в Московской области исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения об экономических характеристиках удельного показателя кадастровой стоимости Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в размере 1332,5 руб.. и рассчитанной по этому показателю кадастровой стоимости Земельного участка.

4) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице Филиала в Московской области внести изменения в Государственный кадастр недвижимости, указав с 01.01.2012г.: в качестве новой кадастровой стоимости - рыночную стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в размере 65 918 000 рублей, в качестве нового удельного показателя кадастровой стоимости - рыночную стоимость 1 кв.м. Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в размере 626 рублей, с даты внесения их в Государственный кадастр недвижимости.

Истец уточнил иски, просит суд:

1. Признать с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости несоответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д.Филипповское.

2. Признать с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости несоответствующим рыночной стоимости 1 (Одного) кв. м удельный показатель кадастровой стоимости Земельного участка с кадастровым номером 50:31-.0010401:0013 в размере 1332,5 руб.

3. Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице Филиала по Московской области исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения об экономических характеристиках удельного показателя кадастровой стоимости Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в

размере 1332,5 руб.. и рассчитанной по этому показателю кадастровой стоимости Земельного участка.

4. Установить кадастровую стоимость в виде рыночной стоимости на дату проведения кадастровой оценки - на 01.01.2010г. и обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице Филиала по Московской области указать в Государственном кадастре недвижимости в период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г. в качестве кадастровой стоимости - рыночную стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в размере 35942396 рублей.

5. Установить удельный показатель кадастровой стоимости в виде рыночной стоимости 1 кв.м на дату проведения кадастровой оценки на 01.01.2010г. и обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице Филиала по Московской области указать в Государственном кадастре недвижимости в период с 01.01.2013г. по 31.12.2013г. в качестве удельного показателя кадастровой стоимости - рыночную стоимость 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 в размере 341 рубля.

Уточненные иски требования приняты судом к производству.

Исковые требования подлежат удовлетворению в части последующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела и представленным в материалы дела свидетельствам о государственной регистрации права истец являлся собственником земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013.

Полагая, что ФБУ "Кадастровая палата" по Московской области неверно определен удельный показатель кадастровой стоимости указанных земельных участков, истец обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Согласно [статье 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. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим [Кодексом](#), федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка ([пункт 5 статьи 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

[Частью 1 статьи 387](#) Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельный налог устанавливается настоящим [Кодексом](#) и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим [Кодексом](#) и нормативными правовыми актами представительных

органов муниципальных образований и обязательны к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог ([часть 1 статьи 389](#) Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии со [статьей 390](#) Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](#) настоящего Кодекса. Следовательно, в случае неправильного определения кадастровой стоимости земельного участка неправомерное увеличение налоговой базы влечет за собой увеличение налоговых обязательств заявителя, тем самым нарушая его права и законные интересы.

[Статьей 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным [законом](#) об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных [пунктом 3 статьи 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

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

По смыслу вышеуказанных правовых норм следует, что кадастровая стоимость - это не что иное, как рыночная стоимость, учтенная для целей налогообложения.

Такой же позиции придерживается Конституционный суд Российской Федерации, который в своем [Определении](#) от 01.03.2011 N 275-О-О указал, что в связи с изменениями законодательства Российской Федерации было определено понятие кадастровой стоимости, под которой теперь понимается "установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности". Действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

[Статья 24.19](#) Закона об оценочной деятельности предусматривает, 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.

В [статье 12](#) Закона об оценочной деятельности закреплено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным [Законом](#), признается достоверной и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, одним из допустимых доказательств по данным спорам является отчет независимого оценщика ([статья 75](#) Кодекса), который подлежит оценке на предмет соответствия его нормам [Закона](#) об оценочной деятельности и правилам федеральных стандартов оценки.

[Статьей 17.1](#) Закона об оценочной деятельности предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика, которая может быть истребована судом в случае представления ответчиком доказательств (мотивированных возражений) несоответствия отчета независимого оценщика требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности ([статья 65](#) Кодекса). При этом [Кодекс](#) не закрепляет приоритет заключения судебного эксперта перед иными полученными в установленном порядке доказательствами ([статьи 71](#) и [86](#) Кодекса).

Довод истца об определении рыночной стоимости спорного участка на дату проведения государственной кадастровой оценки земель соответствует сложившейся арбитражной практике (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 [N 913/11](#) и от 25.06.2013 [N 10761/11](#)).

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению № 14Э-0606 от 06.06.2014 г. рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 35 942 396 руб.. рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка- 341 рубль.

Оценив экспертное заключение об определении рыночной стоимости земельного участка, суд приходит к выводу о несоответствии содержащихся в ГКН сведений о кадастровой стоимости принадлежащего истцу земельного участка его рыночной стоимости.

Доказательств иного ответчиком не представлено. Заключение эксперта соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности. С учетом изложенного, суд приходит к выводу о доказанности истцом рыночной стоимости земельного участка в заявленном размере.

В соответствии с [Постановлением](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 июня 2011 г. [N 913/11](#), законодательство 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.

Права, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка. Требования, имеющие своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной стоимости земельного участка.

Внесение в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков, без учета их рыночной стоимости, нарушает права и законные интересы заявителя, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, противоречит нормам земельного и налогового законодательства об определении кадастровой стоимости земельного участка.

Вместе с тем, учитывая изложенное, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований.

Исходя из [постановления](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11, правовым последствием пересмотра кадастровой стоимости по причине ее несоответствия 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. Именно с этого момента рыночная стоимость получает статус кадастровой стоимости и подлежит применению в измененном размере. Судебный акт об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной не является основанием для аннулирования ранее внесенной в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка. Определенная судом кадастровая стоимость земельного участка в размере рыночной стоимости может применяться не ранее вступления в законную силу решения суда по соответствующему иску.

Определение рыночной стоимости земельного участка на дату его кадастровой оценки необходимо для сравнения результатов такой оценки и установления новой кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, определение рыночной стоимости спорных земельных участков по состоянию на 01.01.2013 г. не влечет ее применение с указанных дат.

Судебный акт об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости земельного участка не является основанием для аннулирования ранее внесенной в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка, а спор по установлению кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости может возникнуть лишь в отношении актуальной кадастровой стоимости земельных участков.

В соответствии с п.1 ст. 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 по состоянию на 01.01.2013 г. равной рыночной в размере 35 942 396 рублей.
2. Установить кадастровую стоимость одного квадратного метра земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010401:0013 по состоянию на 01.01.2013 г. равной рыночной в размере 341 рубль за один квадратный метр.
3. В удовлетворении остальной части иска отказать.
4. Взыскать с ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в пользу ЗАО "Зернозаготовитель" 4 000 рублей государственной пошлины.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.



Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Десятого арбитражного апелляционного суда <http://10aas.arbitr.ru> или Федерального арбитражного суда Московского округа <http://fasmo.arbitr.ru>.

Судья

А.О.Уваров

