



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

30 января 2015 года

Дело №А41-23382/14

Резолютивная часть объявлена 28 января 2015 года

Полный текст решения изготовлен 30 января 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Бирюкова Р.Ш.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Вельдгрубе А.Г., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
Зеленого Романа Марковича

**к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии» (ОГРН 1027700485757; ИНН 7705401340) в лице филиала по
Московской области**

Третьи лица:

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 5030047703);**

Администрация Солнечногорского муниципального района Московской области;

**Администрация сельского поселения Луневское Солнечногорского
муниципального района Московской области;**

ИФНС России по г. Солнечногорску Московской области;

Министерство экологии и природопользования Московской области;

Правительство Московской области;

Министерство имущественных отношений по Московской области

об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков,

при участии в судебном заседании лиц, участвующих в деле, согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Зеленый Роман Маркович (далее – истец) обратился в Арбитражный суд
Московской области с иском заявлением к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице
филиала по Московской области об оспаривании кадастровой стоимости земельных
участков и с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке,
предусмотренном статьей 49 АПК РФ, просит суд:

- установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 104 748
кв.м, категория земель: «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,
радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической
деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»,

вид разрешенного использования: «для размещения производственных, торговых и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов», местонахождение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Елино, кадастровый номер 50:09:0060607:238 равной его рыночной стоимости в размере 114 813 299 руб. 57 коп.

В обоснование исковых требований истец указал, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060607:238, считая, что его кадастровая стоимость не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в суд с настоящим иском заявлением. В подтверждение своих доводов истец приложил к исковому заявлению Отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка, подготовленный ООО «Атлант Оценка и Экспертное заключение на него № 586/2014/2, подготовленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Экспертный совет.

Представитель истца в судебном заседании заявленные требования просил удовлетворить в полном объеме по основаниям, изложенным в искомом заявлении.

Представители третьих лиц – Министерства имущественных отношений Московской области и налогового органа, в удовлетворении исковых требований просили отказать в полном объеме.

В отзыве, представленном в материалы дела, ответчик в удовлетворении требований просил отказать, указывая, что кадастровая стоимость установлена в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

Зеленому Роману Марковичу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060607:238, общей площадью 104 748 кв.м, категория земель: «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования: «размещение производственных, торговых и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов», местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Елино, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права и выпиской из ЕГРП от 20.03.2014 года № 09/016/2014-2.

Считая, что кадастровая стоимость данного земельного участка, внесенная в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) кадастровым органом, превышает его рыночную стоимость, истец обратился с настоящим иском заявлением в 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 исковые 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.

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 положений пункта 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, 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 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 № 567-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Московской области (далее – распоряжение № 567-РМ).

В соответствии с данным распоряжением были утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения по муниципальным районам, городским округам Московской области, в том числе по Солнечногорскому муниципальному району Московской области (Приложения № 3), исходя из которого ответчиком была рассчитана кадастровая стоимость спорного земельного участка.

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.

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 Федерального закона от 30.11.2011 № 346-ФЗ) 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.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11 истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствии 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. 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 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.

В силу положений статьи 24.19 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) датой определения кадастровой стоимости ранее не учтенного объекта недвижимости является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

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

Поскольку кадастровая стоимость спорного земельного участка была определена на основании удельного показателя, утвержденного распоряжением № 567-РМ, то суд считает, что датой, по состоянию на которую должна определяться его рыночная стоимость является дата, на которую был определен удельный показатель.

Государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Московской области проводилась ООО «Центр оценки «Аверс» на основании Государственного контракта от 19.08.2013 года № 1173-ЗЕМ.

Согласно извлечению из Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения Московской области следует, что при проведении работы по государственной кадастровой оценке данной категории земель кадастровая стоимость земельных участков определялась по состоянию на 01.01.2013 г.

Таким образом, суд считает, что при оспаривании кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночная стоимость должна определяться по состоянию на 01.01.2013 г.

Определением Арбитражного суда Московской области от 25.06.2014 года по рассматриваемому делу была назначена экспертиза с целью определения рыночной стоимости спорного земельного участка, а так же рыночной стоимости 1 кв.м.

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

Заключением эксперта № 021/07/2014 от 21.07.2014 года была определена рыночная стоимость спорных земельных участков и рыночная стоимость 1 кв.м данного земельного участка, которая составляет 213 648 879 руб., исходя из рыночной стоимости 1 кв.м – 2040 руб.

В ходе судебного разбирательства истцом представлены возражения на экспертное заключение и заявлено ходатайство о проведении повторной экспертизы по делу, в связи с тем, что при определении рыночной стоимости спорных земельных участков экспертом в качестве объекта аналога были использованы земельные участки меньшей площади и при этом экспертом не была проведена корректировка на размер (площадь) земельных участков.

Посчитав, что данные обстоятельства являются существенными при определении рыночной стоимости земельных участков, судом определением от 18.11.2014 года по делу была назначена повторная экспертиза.

Проведение экспертизы было поручено оценщикам (экспертам) ООО «Гилберт Инвест».

Заключением эксперта № А-41-23382/14 от 27.11.2014 года была определена рыночная стоимость спорного земельного участка (в размере 114 813 299 руб. 57 коп., исходя из рыночной стоимости 1 кв.м – 1 096 руб. 09 коп.

Министерством имущественных отношений Московской области представлены возражения на заключение эксперта в связи с чем, представитель третьего лица просил провести по делу повторную судебную экспертизу по определению рыночной стоимости спорного земельного участка.

В соответствии с частью 2 статьи 87 АПК РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Доводы представителей третьего лица о несоответствии экспертизы направлены на несогласие с выводами эксперта о рыночной стоимости земельных участков.

Суду не представлено доказательств, в возникновении сомнений в обоснованности заключения эксперта, а тем более в наличии противоречий в выводах эксперта.

При таких обстоятельствах, суд считает, что доводы третьего лица о несоответствии, предоставленного истцом экспертного заключения требованиям действующего законодательства, не подтверждаются материалами дела, в связи с чем, не подлежит удовлетворению и ходатайство третьего лица о проведении по делу повторной судебной экспертизы, в целях установления рыночной стоимости спорного земельного участка.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что кадастровая стоимость спорного земельного участка, не соответствует его рыночной стоимости, в связи с чем, требования истца об установлении кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

При этом суд обращает внимание, что 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.

Согласно части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 104 748 кв.м, категория земель: «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования: «для размещения производственных, торговых и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов», местонахождение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д.

Елино, кадастровый номер 50:09:0060607:238 равной его рыночной стоимости в размере 114 813 299 руб. 57 коп.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области в пользу Зеленого Романа Марковича сумму уплаченной государственной пошлины в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Р.Ш. Бирюков

