



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

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

31 октября 2014 года

Дело №А41-31907/14

Резолютивная часть решения объявлена 27 октября 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 31 октября 2014 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующий судья А.О.Уваров, при ведении протокола судебного заседания Демидовой Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Иванов А. В.

к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра"

3-и лица: Министерство имущественных отношений Московской области, Министерство экологии и природопользования Московской области, Управление Росреестра по Московской области, Администрация Наро-Фоминского района Московской области,

При участии в судебном заседании- согласно протоколу.

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:**

Иванов А. В. обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра", в котором просит суд с учетом уточнений:

1) Признать недостоверной, не соответствующим рыночной стоимости кадастровую стоимость в размере 150 891 085,74 рублей земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 127 199 кв. м., местонахождение: Московская

область, Наро-Фоминский район, городское поселение Верея, у дер. Волково, с момента их установления и внесения в государственный кадастр недвижимости - с 24.12.2013 года.

2) 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 о кадастровой стоимости в размере 150 891085,74 рублей земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 127 199 кв. м., местонахождение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Верея, у дер. Волково с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости - с 24.12.2013 года.

3) Установить по состоянию на 24.12.2013 года кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 127 199 кв. м., местонахождение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Верея, у дер. Волково, равную его рыночной стоимости в размере 37 152 256 (тридцать семь миллионов сто пятьдесят две тысячи двести пятьдесят шесть) рублей.

4) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 50:26:0040213:3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 127 199 кв. м., местонахождение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Верея, у дер. Волково, указав с 24.12.2013 года сведения кадастровой стоимости данного земельного участка по существующему виду разрешенного использования - «для дачного строительства» равную рыночной стоимости в размере 37 152 256 (тридцать семь миллионов сто пятьдесят две тысячи двести пятьдесят шесть) рублей.

В судебном заседании представитель истца настаивает на иске.

Ответчик возражала против иска.

Исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истцу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:26:0040213:3, общей площадью 127 199 кв.м., категория земель- земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования- для дачного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, г.п.Верея, у дер.Волково.

Обращаясь с настоящими требованиями, истец указывает, что кадастровая стоимость земельного участка с кн 50:26:0040213:3 составляет 150 891 085,74 рублей.

Данные показатели были утверждены Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области №564-РМ от 26.11.2013г.

Истец считает возможной корректировку кадастровой стоимости земельных участков на основании отчета об их рыночной стоимости по состоянию на дату предыдущей государственной кадастровой оценки земель, находит представленный отчет о рыночной стоимости земельных участков соответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и полагает, что установление кадастровой стоимости земельного участка на уровне его рыночной стоимости по состоянию на предыдущий период может служить основанием для пересчета арендной платы (налоговых платежей) за пользование данными участками.

Согласно [статье 24.19](#) Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" 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.

По смыслу данной [статьи](#) собственник земельного участка вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости такого участка или обратиться с иском в суд об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в том случае, если размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости и по условиям договора аренды подлежит изменению в случае изменения кадастровой стоимости.

Таким образом, истец, являясь собственником спорного земельного участка, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости этого участка в размере его действительной рыночной стоимости. Права истца, 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.

Полагая, что ФБУ "Кадастровая палата" по Московской области неверно определена кадастровая стоимость принадлежащего истцу на праве собственности земельного участка, 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 обязателен 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.

Статьей **Статья 24.18** Закона об оценочной деятельности (в редакции, действующей на момент вынесения решения) установлено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Определение 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**).

Кадастровая стоимость спорных земельных участков установлена на основании результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области, утвержденных распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 г. **N 564-PM**.

Согласно указанному распоряжению, оценка кадастровой стоимости земельных участков произведена по состоянию на 01 января 2013 года.

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).

Согласно представленному в материалы дела экспертному заключению №25.09.2014/a41-31907/14 от 25.09.2014г., рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2013г. составляет 37 152 256 рублей.

Оценив представленное 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, определенной по состоянию на 01.01.2013, 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.

Согласно ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности, 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.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных исковых требований.

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.

Таким образом, на ответчика подлежат отнесению расходы истца по оплате государственной пошлины.

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

#### РЕШИЛ:

1. Признать не соответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3 в размере 150 891 085, 74 рублей.
2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3 в размере равном его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013 – 37 152 256 рублей.
3. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3 в размере 150 891 085, 74 рублей.
4. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:26:0040213:3 в размере равным его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013 – 37 152 256 рублей.
5. Взыскать с ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" в пользу Иванова Андрея Владимировича 4 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины, 28 418, 46 рублей расходов по оплате услуг экспертной организации.
6. В удовлетворении остальной части иска отказать.

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 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 Арбитражного суда Московского округа <http://fasmo.arbitr.ru>.

**Судья**



**А.О.Уваров**

