



Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996,
www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Москва

«25» сентября 2014 г.

Дело № А41-23598/14

Резолютивная часть решения объявлена «22» сентября 2014 г.

Текст решение изготовлен в полном объеме «25» сентября 2014 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:

судьи Гриневой А. В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Геворгян М. В., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Ип Демчук В. А. (ИНН 772771422509, ОГРН 307770000171682)

к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (ИНН 7705401340, ОГРН 1027700485757), третьи лица: Министерство экологии и природопользования Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Правительство Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области, Администрация Одинцовского муниципального района Московской области

об установлении кадастровой стоимости,

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

установил:

Ип Демчук В. А. обратился в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, с требованиями (с учетом принятых судом уточнений): установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040802:71, общей площадью 3866+/-44 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, д. Бузаево, Товарищество домовладельцев «Новое Бузаево», в размере его рыночной стоимости 17 769 414,00 руб. (Семнадцать миллионов семьсот шестьдесят девять тысяч четыреста четырнадцать рублей 00 коп.) с применением данной стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2014 года.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в деле участвуют - Министерство экологии и природопользования Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Правительство Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Межрайонная инспекция

Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области, Администрация Одинцовского муниципального района Московской области.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика, Министерства экологии и природопользования Московской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Правительства Московской области, Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 22 по Московской области, Администрации Одинцовского муниципального района Московской области, извещенных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

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

Из материалов дела следует, что истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040802:71, общей площадью 3866+/-44 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, д.Бузаево, Товарищество домовладельцев «Новое Бузаево», на основании Договора аренды земельного участка № 5252 от 12.10.2012, заключенного между МО «Одинцовский муниципальный район Московской области» и НО ТД «Новое Бузаево», который зарегистрирован в ЕГРП 16.11.2012 за № 50-50-96/129/2012-147. НО ТД «Новое Бузаево» передало свои права и обязанности в пользу нового арендатора - Демчука В.А. по Договору о передаче прав и обязанностей от 06.08.2013, зарегистрированному в ЕГРП 22.11.2013 за номером регистрации 50-50-20/008/2013-4218.

Истец указал, что согласно результатам независимой оценки рыночная стоимость указанного выше земельного участка значительно ниже, чем его кадастровая стоимость.

Таким образом, истец, считая, кадастровую стоимость, содержащуюся в сведениях государственного кадастра объектов недвижимости, недостоверной, обратился с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, отзывах на него, объяснениях представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2011 N 12651/11 определена правовая позиция, в соответствии с которой споры, связанные с определением вида разрешенного использования и 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.

Заявленные требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Следовательно, такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему в том числе и функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010).

В соответствии с **пунктом 1 статьи 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.

Согласно **пункту 1 статьи 65** Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным **Кодексом**, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая

стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земли утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (далее - Правила), в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (пункт 4).

Пунктом 10 Правил установлено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов. Указанное распоряжение вступило в силу с 01.01.2014.

На основании указанного распоряжения ФГБУ «ФКП Росреестра» была установлена кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка в размере 25471952, 86 руб.

В материалы дела представлен Отчет об оценке № 051/ЗУ-14 от 14.04.2014, согласно которому рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040802:71 по состоянию на 01.01.2013 составляет 17645872 руб.

Также, в материалы дела представлено Экспертное заключение № 1697/2014-2 от 02.07.2014 на Отчет об оценке № 051/ЗУ-14 от 14.04.2014, согласно которому Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Суд приобщил заключение к материалам дела.

Частью 3 статьи 86 АПК РФ предусмотрено, что заключение эксперта исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

В порядке статьи 65 АПК РФ лица, участвующие в деле, не представили доказательства несоответствия заключения эксперта требованиям законодательства (в т.ч. требованиям федерального закона об оценочной деятельности).

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 20.06.2011 № 913/11 права лица, нарушенные несоответствием внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости рыночной стоимости, подлежат защите путем изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Следовательно, ответчиком по такому иску может являться только орган, уполномоченный действующим законодательством вносить изменения в государственный кадастр недвижимости. В настоящее время в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.12.2011 N П/531 таким органом является Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра", а по Московской области - филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Московской области.

Согласно [пункту 5](#) ФСО № 2 рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Кроме того, в силу [пункта 3 - 4](#) ФСО № 1 к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте; при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

В Разъяснениях Минэкономразвития РФ от 15.12.2011 по вопросам определения кадастровой стоимости отражено, что в [Постановлении](#) от 28.06.2011 № 913/11 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал, что «[пункт 3 статьи 66](#) Земельного кодекса как в прежней, так и в действующей редакции 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» и что «согласно правилам [пункта 3 статьи 66](#) Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для obligations органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта».

Статьей 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прямо предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном [статьей 24.18](#) данного 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.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с [пунктом 11 части 2 статьи 7](#) Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Таким образом, исковые требования подлежат удовлетворению с учетом уточнений.

Согласно [пункту 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, 167-171, 176, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0040802:71, общей площадью 3866+/-44 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, д.Бузаево, Товарищество домовладельцев «Новое Бузаево», в размере его рыночной стоимости 17 769 414,00 руб. (Семнадцать миллионов семьсот шестьдесят девять тысяч четыреста четырнадцать рублей 00 коп.) с применением данной стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2014 года.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии» по Московской области в пользу Ип Демчук В. А. расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 руб.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.В. Гринева

