



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

23 декабря 2014 года

Дело №А41-42336/14

Резолютивная часть объявлена 22 декабря 2014 года

Полный текст решения изготовлен 23 декабря 2014 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 Компании с ограниченной ответственностью «Дорфин Лимитед» 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

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

Третье лицо:

Министерство имущественных отношений Московской области;

Администрацию Мытищинского муниципального района Московской области;

Администрация сельского поселения Федоскинское Мытищинского муниципального района Московской области

ИФНС России по г. Мытищи Московской области;

Правительство Московской области

ЗАО «Райффайзен Банк»

об установлении кадастровой стоимости земельных участков,

при участии в заседании представителей сторон, согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Компания с ограниченной ответственностью «Дорфин Лимитед» (далее – истец) обратилась 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:

1. Установить кадастровую стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0060110:13, площадь 23 300 кв. м., расположенного по адресу: Московская

Установить кадастровую стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0060110:19, площадь 3 200 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, юго-восточнее д. Шолохово, в размере его рыночной стоимости, равной 10 326 496 руб., и обязать ответчиков внести в государственный кадастр недвижимости соответствующие сведения о кадастровой стоимости земельного участка, с 01.01.2014 года.

В обоснование исковых требований истец указал, что ему на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами 50:12:0060110:13, 50:12:0060110:14, 50:12:0060110:15, 50:12:0060110:19, считая, что их кадастровая стоимость не соответствует рыночной стоимости, истец обратился в суд с настоящим иском заявлением.

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

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

Компании с ограниченной ответственностью «Дорфин Лимитед» на праве собственности принадлежат следующие земельные участки:

- с кадастровым номером 50:12:0060110:13, общей площадью 23300 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, юго-восточнее д. Шолохово, 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 офисно-складского комплекса», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 02.04.2007 года и выпиской из ЕГРП от 25.07.2014 года № 77-0-1-29/4001/2014-25276;

- с кадастровым номером 50:12:0060110:14, общей площадью 23300 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, юго-восточнее д. Шолохово, 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 офисно-складского комплекса», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 02.04.2007 года и выпиской из ЕГРП от 25.07.2014 года № 77-0-1-29/4001/2014-25278;

- с кадастровым номером 50:12:0060110:15, общей площадью 23400 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, юго-восточнее д. Шолохово, 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 офисно-складского комплекса», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 02.04.2007 года и выпиской из ЕГРП от 25.07.2014 года № 77-0-1-29/4001/2014-25279;

- с кадастровым номером 50:12:0060110:19, общей площадью 23400 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, сельское поселение Федоскинское, вблизи д. Шолохово, АОЗТ с/хп «Менжинец», 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 строительства многофункционального торгового и спортивно-развлекательного комплекса», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 01.06.2007 года.

Считая, что кадастровая стоимость данных земельных участков, внесенная в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) кадастровым органом, превышает их рыночную стоимость, истец обратился с настоящим иском 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 в части по следующим основаниям.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 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 земель 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 была утверждена кадастровая стоимость спорных земельных участков, а именно:

- кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:13 утверждена в размере 100 732 191 руб. (строка 11594 приложения № 1 к распоряжению);

- кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:14 утверждена в размере 100 732 191 руб. (строка 11589 приложения № 1 к распоряжению);

- кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:15 утверждена в размере 101 164 518 руб. (строка 11588 приложения № 1 к распоряжению);

- кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:19 утверждена в размере 14 778 112 руб. (строка 11592 приложения № 1 к распоряжению).

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 земельных участков с кадастровыми номерами 50:12:0060110:13, 50:12:0060110:14, 50:12:0060110:15, 50:12:0060110:19, следует считать дату, по состоянию на которую была определена их кадастровая стоимость.

Поскольку кадастровая стоимость спорных земельных была определена на основании распоряжения № 567-РМ, то суд считает, что датой, по состоянию на которую должна определяться рыночная стоимость является дата, на которую была определена их кадастровая стоимость.

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 спорных земельных участков их рыночная стоимость должна определяться по состоянию на 01.01.2013 г.

Определением Арбитражного суда Московской области от 13.11.2014 года по рассматриваемому делу была назначена по определению рыночной стоимости спорных земельных участков.

Проведение экспертизы было поручено эксперту НП «Деловой союз судебных экспертов».

В соответствии с Заключением эксперта № 093/12/2014-ЗЭ от 08.12.2014 года, рыночная стоимость спорных земельных участков по состоянию на 01.01.2013 года определена следующих размерах:

- земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:13 в размере 63 692 647 руб.;

- земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:14 в размере 63 692 647 руб.;

- земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:15 в размере 63 966 006 руб.;

- земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:19 в размере 10 326 496 руб..

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.

Лицами, участвующими в деле, заключение экспертов не оспорено.

Исходя из смысла статьи 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, вступившей в силу с 22.07.2014 года) основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что кадастровая стоимость спорных земельных участков, не соответствует их рыночной стоимости, в связи с чем, требования истца в части установления кадастровой стоимости в размере равном их 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.

При таких обстоятельствах подлежат удовлетворению требования истца о том, что установленная настоящим решением кадастровая стоимость земельных участков равная их рыночной стоимости подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года.

При этом исходя из положений статьи 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), с учетом позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11, 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.

При таких обстоятельствах также подлежат требованиям истца об обязании ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:12:0060110:13, 50:12:0060110:14, 50:12:0060110:15 и 50:12:0060110:19 в размере равном их рыночной стоимости.

Истец просит также обязать ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:12:0060110:13, 50:12:0060110:14, 50:12:0060110:15 и 50:12:0060110:19 в размере равном их рыночной стоимости с 01.01.2014 года.

Суд считает, что требования истца в части указания на дату, с которой ответчик обязан внести сведения в ГКН, не подлежат удовлетворению по следующим обстоятельствам.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11, 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.

То есть рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но вносится в ГКН с момента вступления судебного акта в законную силу.

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 частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:13, площадью 23300 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, юго-восточнее д. Шолохово, в размере его рыночной стоимости равной 63 692 647 руб. и применить ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:14, площадью 23300 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, юго-восточнее д. Шолохово, в размере его рыночной стоимости равной 63 692 647 руб. и применить ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:15, площадью 23400 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, юго-восточнее д. Шолохово, в размере его рыночной стоимости равной 63 966 006 руб. и применить ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:12:0060110:19, площадью 3 200 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский район, юго-восточнее д. Шолохово, в размере его рыночной стоимости равной 10 326 496 руб. и применить ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:12:0060110:13, 50:12:0060110:14, 50:12:0060110:15 и 50:12:0060110:19 в размере равном их рыночной стоимости.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

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

Возвратить Компании с ограниченной ответственностью «Дорфин Лимитед» с депозитного счета Арбитражного суда Московской области, излишне уплаченные денежные средства по платежному поручению от 06.11.2014 года № 360 на проведение экспертизы в размере 55 000 рублей.

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

Судья

Р.Ш. Бирюков

