



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
17 октября 2014 года

Дело №А41-40111/14

Резолютивная часть решения объявлена 13 октября 2014 года
Полный текст решения изготовлен 17 октября 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Шиляевым А.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
ООО «ЛОДЭЛЬ» к
ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области,
третьи лица:
- Правительство Московской области;
- Межрайонная ИФНС №10 по Московской области;
- Министерство экологии и природопользования Московской области;
- Управление Росреестра по Московской области;
- Министерство имущественных отношений Московской области;
- Администрация Орехово-Зуевского муниципального района;
- Администрация сельского поселения Демиховское,

о признании кадастровой стоимости земельного участка несоответствующей рыночной
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ЛОДЭЛЬ» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области к ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области (далее – Кадастровая палата) с заявлением с требованиями (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст.49 АПК РФ):

1. Установить по состоянию на 01.01.2013г. кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3, расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский р-н, (Демиховское с/п), южнее д. Щербинино, площадью 30 000 кв. м равной его рыночной стоимости в размере 12 053 000 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м указанного земельного участка в размере 401 руб. 77 коп.;

2. Обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации и картографии» в лице филиала по Московской области внести изменения в Государственный кадастр недвижимости в отношении земельного участка с

кадастровым номером 50:24:0010609:3, указав по состоянию на 01.01.2013г. в качестве новой кадастровой стоимости его рыночную стоимость в размере 12 053 000 рублей и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м указанного земельного участка в размере 401 руб. 77 коп.

3. Установить по состоянию на 01.01.2014г. кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3, расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский р-н, (Демиховское с/п), южнее д. Щербинино, площадью 30 000 кв. м равной его рыночной стоимости в размере 12 053 000,00 рублей и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м указанного земельного участка в размере 401 руб. 77 коп.

4. Обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации и картографии» в лице филиала по Московской области внести изменения в Государственный кадастр недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3, указав по состоянию на 01.01.2014г. в качестве новой кадастровой стоимости его рыночную стоимость в размере 12 053 000 рублей и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м указанного земельного участка в размере 401 руб. 77 коп.

Определением от 10.07.2014г. в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: Правительство Московской области, Межрайонная ИФНС №10 по Московской области, Министерство экологии и природопользования Московской области, Администрация сельского поселения Демиховское, Министерство имущественных отношений Московской области, Администрация Орехово-Зуевского муниципального района, Управление Росреестра по Московской области.

Дело рассмотрено в соответствии с ч. 3 ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц: Правительства Московской области, Администрации сельского поселения Демиховское, Управления Росреестра по Московской области, Администрации Орехово-Зуевского муниципального района, Министерства экологии и природопользования Московской области, уведомленных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Истец поддержал требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске с учетом уточнений от 13.10.2014г.

От третьего лица - Межрайонной ИФНС №10 по Московской области поступил отзыв, Министерство имущественных отношений Московской области представило письменные пояснения, возражало против удовлетворения судом требований истца.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Из материалов дела следует, что истец является собственником земельного участка категории земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, с разрешенным видом использования: база отдыха, с кадастровым номером 50:24:0010609:3, общей площадью 30 000 кв.м., расположенного по адресу: Московская обл., Орехово-Зуевский р-н, (Демиховское с/п), южнее д. Щербинино, (свидетельство о государственной регистрации права от 15.04.2010 серии 50 - НКН № 012191, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в ЕГРП 15.04.2010г. сделана запись регистрации №50-50-24/028/2009-454).

Истец указал, что органом кадастрового учета выдана кадастровая выписка от 01.01.2014, согласно которой кадастровая стоимость спорного земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3 составляет 29 640 600 руб. 00 коп., удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м указанного земельного участка составляет 988 руб. 02 коп.

Истец, реализуя право, предоставленное ему земельным законодательством, установить кадастровую стоимость земельных участков в размере их рыночной стоимости, обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

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 заявленные требования подлежат удовлетворению частично, 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.

При этом указано, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

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 взаимосвязи положений пунктов 5, 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, государственная кадастровая оценка земель осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости, при этом 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 пункте 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель указано, что методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

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 26.11.2013 г. № 562-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Московской области, которые применяются для целей налогообложения с 01.01.2014 года.

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.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ, 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; за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

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, действовавшей на момент обращения истца в суд, 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.

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.

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.

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

Статьей 65 АПК РФ предусмотрено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу статьи 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В материалы дела истцом представлен Отчет от 05.09.2014 №3 ОЗ-А/08-2014 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3, согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2013г. составила: 12 053 000 руб. 00 коп., удельный показатель рыночной стоимости 1 кв. м составил 401 руб. 77 коп.

Согласно материалам дела, экспертиза отчета об оценке на соответствие указанной в отчете рыночной стоимости спорного земельного участка наиболее вероятной цене, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, не проводилась.

Поскольку проведение экспертизы в данном случае не предписано законом, не предусмотрено договором, не является необходимым для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства и отсутствует необходимость в проведении дополнительной или повторной экспертизы (ч. 1 ст. 82 АПК РФ), дело рассмотрено судом в соответствии с частью 2 ст. 108 АПК РФ, на основании других представленных суду доказательств.

Суд, исследовав указанный отчет об оценке в части определения рыночной стоимости спорного земельного участка, в соответствии с требованиями ст. 71 АПК РФ установил, что указанный отчет об оценке соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

Суд отмечает, что в отчете об оценке в части определения рыночной стоимости спорного земельного участка, отражены характеристика (описание) объекта оценки и место его нахождения, проведен анализ рынка земельных участков, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, осуществлен выбор подходов и методов оценки. Учитывая изложенное, суд принимает выводы отчета в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного земельного участка.

Представитель Минимущества Московской области пояснил, что при анализе данного отчета Министерством, установлено, что рыночная стоимость спорного объекта, рассчитанная в исследуемом отчете, не является заниженной.

Возражений относительно сведений, изложенных в Отчете от 05.09.2014 №3 ОЗ-А/08-2014, Минимущество Московской области не представило.

Кроме того, статья 24.19 Закона об оценочной деятельности, которой предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, подлежит применению с учетом положений статьи 24.20 данного закона, устанавливающей, что в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения спора о результатах

определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с момента получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Поскольку статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает два способа оспаривания кадастровой стоимости – в арбитражный суд и в административный орган, то положения статьи 24.20 об обязанности органа кадастрового учета вносить изменения в ГКН также должны распространяться на случаи изменения кадастровой стоимости как судом, так и административным органом.

При проведении работы по государственной кадастровой оценке данной категории земель кадастровая стоимость земельных участков и размер удельных показателей определялись по состоянию на 01.01.2013г.

Суд, исследовав представленный отчет об оценке от 05.09.2014 №3 ОЗ-А/08-2014 по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3 с позиции статьи 71 АПК РФ установил, что он соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Учитывая изложенное, суд принимает выводы оценщика в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного земельного участка.

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.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Вместе с тем, рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость, однако не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

То есть рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но применяется с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в ГКН (а не с даты, по состоянию на которую проводилась оценка), соответствующие изменения в ГКН вносятся с момента вступления судебного акта в законную силу.

Данный вывод суда согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении Президиума от 25.06.2013 № 10761/11.

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 пункта 8 статьи 3 Федерального закона от 21.07.2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» положения статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), устанавливающие порядок применения сведений о кадастровой стоимости, определенной решением комиссии или суда, подлежат применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией или судом, арбитражным судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

Поскольку судом приняты результаты оценки, установившей рыночную стоимость спорного земельного участка, требование истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3 в размере, равном его рыночной стоимости 12 053 000 руб., и удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости – 401 руб. 77 коп., определенные на дату 01.01.2013г., подлежит удовлетворению (применяя установленные судом показатели в соответствии с действующим законодательством с 01.01.2014 г.).

Кроме того, истцом заявлено требование об обязанности органа кадастрового учета внести изменения в ГКН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3.

Суд приходит к выводу о том, что требование истца об обязанности органа кадастрового учета внести сведения в ГКН не подлежит удовлетворению в связи со следующим.

Указанные требования является ни чем иным, как требованием об устранении нарушений, допущенных незаконными действиями кадастровой палаты по внесению несоответствующих сведений в ГКН о спорных земельных участках.

Согласно п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должны содержаться: указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Из указанных и иных положений главы 24 АПК РФ следует, что требование об устранении нарушений, причиненных действиями органов, осуществляющих публичные полномочия, может быть удовлетворено только в случае признания таких действий незаконными.

Поскольку настоящие требования истца рассматриваются в порядке искового производства, оценка законности действий органа кадастрового учета не является предметом рассмотрения настоящего дела, следовательно, требования истца в остальной части не подлежат удовлетворению.

Суд приходит к выводу о том, что требование истца об обязанности органа кадастрового учета внести сведения в ГКН не подлежат удовлетворению в связи со следующим.

Обязанность органа кадастрового учета внести изменения в ГКН в части указания рыночной стоимости участков в качестве их кадастровой стоимости на основании вступившего в законную силу решения суда вытекает из прямого указания закона.

Отсутствие в резолютивной части решения пункта об обязанности кадастровой палаты внести сведения в ГКН связано с соблюдением судом норм арбитражного процесса. Однако данное обстоятельство не снимает с ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области обязанности, предусмотренной ст.24.20 ФЗ «Об оценочной деятельности» в течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости внести их в государственный кадастр недвижимости.

Согласно указанной статьи 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 ФЗ от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования ООО «ЛОДЭЛЬ» удовлетворить частично.

2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3, в размере, равном его рыночной стоимости 12 053 000 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:24:0010609:3 в размере, равном его рыночной стоимости – 401 руб. 77 коп.

Применить установленные судом показатели в соответствии с действующим законодательством с 01.01.2014 г.

В остальной части заявленных требований отказать.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Кузьмина О.А.

