



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
27 мая 2014 года

Дело №А41-13509/14

Резолютивная часть решения объявлена 13 мая 2014 года
Полный текст решения изготовлен 27 мая 2014 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.О.Уваров,
при ведении протокола судебного заседания Геворгян М.В., рассмотрел в
судебном заседании дело по заявлению ООО «Ударник»
к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в лице филиала ФГБУ
«ФКП Росреестра» по Московской области
3-и лица: Минимущества МО, Администрация Раменского района
О признании кадастровой стоимости равной рыночной,
при участии в судебном заседании
от истца: Исаев С.Б.,
от ответчика: не явились, извещены,
от 3-х лиц: Минимущество МО – Васильев С.А.

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:

ООО «Ударник» обратилось в Арбитражный суд Московской области с
исковым заявлением к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в
лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области о:

- 1) Об установлении рыночной стоимости земельного участка с кадастровым
номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв. м., адрес
(местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский

район, сельское поселение Чулковское, деревня Кулакове, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства по состоянию на 01 января 2013 года в размере 78 772 440 (семьдесят восемь миллионов семьсот семьдесят две тысячи четыреста сорок) рублей 00 копеек.

2) Об обязанности федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв. м., адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, деревня Кулаково, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства в размере 78 772 440 (семьдесят восемь миллионов семьсот семьдесят две тысячи четыреста сорок) рублей 00 копеек.

3) О взыскании расходов по оплате государственной пошлины в размере 4000 рублей.

Истец уточнил исковые требования. Просит суд:

- 1) Признать не соответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости, определенные в соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 г. № 566-РМ по состоянию на 01.01.2013 г. и внесенные 12.12.2013 г. органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости, земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34.
- 2) Установить кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв. м., адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, определенные по состоянию на 01 января 2013 года в размере равном их рыночной стоимости, а именно 92 425 020 (девяносто два миллиона четыреста двадцать пять тысяч двадцать) рублей 00 копеек и 941 (девятьсот сорок один) рубль 00 копеек за 1 кв.м. соответственно.
- 3) 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 в качестве кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости рыночную стоимость земельного участка и рыночную стоимость 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв. м., адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства в размере 92 425 020 (девятьсот два миллиона четыреста двадцать пять тысяч двадцать) рублей 00 копеек и 941 (девятьсот сорок один) рубль 00 копеек за 1 кв.м. соответственно с даты вступления решения суда в законную силу.

Уточненные требования приняты судом к производству.

Представитель истца настаивал на исковых требованиях с учетом уточнений.

Представитель ответчика в судебное заседание не явились.

Представитель третьего лица не возражал против удовлетворения исковых требований.

Выслушав представителей истца, третьего лица, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец является собственником земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, кадастровым номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

Обращаясь с настоящими требованиями, истец указывает, что кадастровая стоимость 1 кв.м. данного земельного участка составляет 1925,83 рублей. Данный показатель был утвержден Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области №566-РМ.

Истец считает возможной корректировку кадастровой стоимости земельного участка на основании отчета об его 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 земельных участков на уровне их рыночной стоимости по состоянию на предыдущий период может служить основанием для пересчета арендной платы (налоговых платежей) за пользование данными участками.

По мнению истца, внесение актуальных сведений в государственный кадастр недвижимости по состоянию на более поздний период не препятствует

оспариванию предыдущей кадастровой стоимости, действовавшее в спорный период законодательство позволяло оспорить кадастровую стоимость в суде за прошлый период, установление в качестве кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости по состоянию на дату предыдущей кадастровой оценки не воспрепятствует применению их новой кадастровой стоимости, которая в рамках настоящего дела не оспаривается.

Согласно [статье 1](#) Закона о кадастре данный [Закон](#) регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

Согласно [статье 3](#) Закона о кадастре кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном [Конституцией](#) Российской Федерации и Федеральным конституционным [законом](#) от 17.12.1997 N 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации".

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным [законом](#) порядке документов ([статья 4](#) Закона о кадастре).

В соответствии со [статьей 7](#) Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе сведения о его кадастровой стоимости и дата утверждения результатов определения такой стоимости.

В силу [статьи 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным [Кодексом](#), федеральными законами.

[Статьей 388](#) Налогового кодекса Российской Федерации определяет, что налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](#) настоящего Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

Согласно [пункту 1 статьи 66](#) Земельного кодекса рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным [законом](#) Российской Федерации от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности). [Пункт 2](#) названной нормы определяет, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных [пунктом 3](#) данной [статьи](#). Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (в редакции [Закона](#) N 167).

В силу [пункта 3 статьи 66](#) Земельного кодекса (в редакции [Закона](#) N 167) в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В [постановлении](#) от 28.06.2011 N 913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в ГКН, посредством указания его рыночной стоимости, в том числе и в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых была определена до вступления в законную силу положений [главы III.1](#) Закона об оценочной деятельности).

[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.

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 [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).

Оценив экспертное заключение об определении рыночной стоимости земельного участка от 28.03.2014г. №832-2/2014, согласно которому рыночная стоимость спорного земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34 по состоянию на 01.01.2013г. составила 92425020 рублей, суд приходит к выводу о несоответствии содержащихся в ГКН сведений о кадастровой стоимости принадлежащего истцу земельного участка его рыночной стоимости. 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.

Довод истца об определении 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).

В постановлении от 28.06.2011 N 913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал на возможность определения внесенной в ГКН кадастровой стоимости земельного участка посредством указания его рыночной стоимости, в том числе и в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых была определена до вступления в законную силу положений главы III.1 Закона об оценочной деятельности.

В постановлении от 25.06.2013 N 10761/11 сформулирована следующая правовая позиция. Закон об оценочной деятельности прямо не называет дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие 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 (приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 N 382 "Об утверждении требований к отчету 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.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности в порядке, установленном в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе отчет об оценке, суд приходит к выводу, что вместе с иными документами данный отчет следует принять за основу при определении рыночной стоимости спорного земельного участка, и сведения о данной стоимости орган кадастрового учета должен внести в государственный кадастр недвижимости с момента

вступления в силу судебного акта, в случае, если после даты, на которую был проведен отчет об оценке, не была установлена новая кадастровая стоимость, которая не оспорена в рамках настоящего дела.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в [Постановлении](#) от 28.06.2011 N 913/11, заявленные обществом 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, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской Федерации назначается экспертиза.

Согласно правилам [пункта 3 статьи 66](#) Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обяания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

При этом высшей судебной инстанцией в [постановлении](#) от 25.06.2013 N 10761/11 отмечено, что доказывание истцом и установление решением суда рыночной стоимости объекта недвижимости на дату определения его кадастровой стоимости, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Таким образом, сведения о кадастровой стоимости земельного участка не могут быть внесены за прошедшие периоды в случае установления новой кадастровой стоимости.

В соответствии с [частью 1 статьи 110](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Таким образом, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов.

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 и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34, определенные по состоянию на 01 января 2013 г. и внесенные 12 декабря 2013 года в государственный кадастр недвижимости.
2. Установить кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв.м., адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, определенные по состоянию на 01 января 2013 года в размере равном их рыночной стоимости – 92 425 020 рублей и 941 рубля за один кв.м.
3. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области внести в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости рыночную стоимость земельного участка и рыночную стоимость одного кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:34 общей площадью 98 220 кв.м., адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в размере 92 425 020 рублей и 941 рубля за один кв.м.
4. Взыскать с ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в пользу ООО "Ударник" 4 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины.

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 Федеральный арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Судья

А.О.Уваров

