



**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  
09 сентября 2014 года

Дело №А41-28822/14

Резолютивная часть решения объявлена 18 августа 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 09 сентября 2014 года

Судья Л.В. Федулова,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Л.А. Горчаковым, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению  
**Общества с ограниченной ответственностью «ЮМИКС ТМ»**  
(ОГРН 1027700108590; ИНН 7716156805)  
к **ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области**  
(ОГРН 1027739884292; ИНН 7708129773)

**Третьи лица:**

**Правительство Московской области (ОГРН 1027739809460; ИНН 7710342058)**

**Министерство экологии и природопользования Московской области**  
(ОГРН 1025002042009; ИНН 5018061444)

**Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №17 по Московской области**  
(ОГРН: 1045016555550; ИНН: 5027036564)

**Администрация городского округа Котельники Московской области**  
(ОГРН: 1025003213047; ИНН: 5027036772)

**Министерство имущественных отношений Московской области**

**Об установлении кадастровой стоимости**

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЮМИКС ТМ» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области (далее- Кадастровая палата) со следующими требованиями:

1. Признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050102:328, с адресным ориентиром: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе учю5/1, 5/2, равной его рыночной стоимости в размере 52 164 902 руб. по состоянию на 01.01.2013г.

2. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской

области внести изменения в Государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, с кадастровым номером 50:22:0050102:328, с адресным ориентиром: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе, уч.5/1, 5/2, равной его рыночной стоимости в размере 52 164 902 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Правительство Московской области, Министерство экологии и природопользования Московской области, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №17 по Московской области, Администрация городского округа Котельники Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области возражал против удовлетворения исковых требований, заявил устное ходатайство о прекращении производства по делу, поскольку полагает, что указанный спор не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

В силу п.8 ч.1 ст. 26 ГПК РФ (в ред. от 04.06.2014 N 143-ФЗ), Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа рассматривают в качестве суда первой инстанции споры об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Согласно Федеральному закону от 04.06.2014 N 143-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами" из подведомственности арбитражных судов исключены дела об оспаривании результатов кадастровой стоимости, данный Федеральный закон вступил в силу с 06 августа 2014г.

Согласно [части 4 статьи 3](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражных судах осуществляется в соответствии с федеральными законами, действующими во время разрешения спора и рассмотрения дела, совершения отдельного процессуального действия или исполнения судебного акта.

Определение о принятии заявления к производству арбитражного суда принимается судьей в ходе осуществления судопроизводства. При этом суд руководствуется положениями Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской Федерации о подведомственности, действующими в период, установленный для решения вопроса о принятии заявления к производству и вынесения соответствующего определения.

В данном случае заявление об оспаривании кадастровой стоимости поступило в поступило в Арбитражный суд Московской области 20.05.2014г. и определением от 27.05.2014г. принято к производству в соответствии с действующим законодательством.

Изменение правила о подведомственности после принятия заявления к производству суда не является основанием для прекращения производства по делу. Такое дело должно быть рассмотрено по существу, если для этого нет других установленных законодательством препятствий.

Прекращение производства по делу в данном случае может повлечь нарушение гарантированных [статьями 46 и 47](#) Конституции Российской Федерации прав заявителей на судебную защиту и на рассмотрение дела тем судом, к подсудности которого оно отнесено законом.

Данная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 марта 2014 г. N 16256/13.

В связи с изложенным, ходатайство Министерства имущественных отношений Московской области о прекращении производства по делу в связи с его не подведомственностью арбитражному суду не подлежит удовлетворению.

Дело рассмотрено в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика и представителей Правительства Московской области, Министерства экологии и природопользования Московской области, Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №17 по Московской области, Администрации городского округа Котельники

Московской области, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

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

Истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050102:328, площадью 14 835 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-делового и гражданского строительства, с адресным ориентиром: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе, уч.5/1, 5/2 (далее – Спорный земельный участок).

Истцом были запрошены в Кадастровой палате сведения о кадастровой стоимости Спорного земельного участка. Не согласившись с установленной кадастровой стоимостью, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, объяснения представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 3 ст. 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 п. 11 ч. 2 ст. 7 Закона № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с п. 2 ст. 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 земли 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 городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений 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 п. 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 указанными положениями, Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации разработаны и утверждены приказом от 12.08.2006 № 222 Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка (далее – Методические указания).

В соответствии с пунктом 1.2. Методических указаний они применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях:

- образования нового земельного участка;
- изменения площади земельного участка;
- изменения вида разрешенного использования земельного участка;
- перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель;
- включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке.

Согласно п. 2.1.2. Методических указаний в случае образования нового или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном садоводческом, огородническом или дачном объединении кадастровая стоимость земельного участка в составе объединения определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего объединения на площадь земельного участка.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013г. № 566-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель Московской области, относящихся к категории «земли населенных пунктов».

На основании данного распоряжения Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области была установлена кадастровая стоимость Спорного Земельного участка.

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 ст. 65 ЗК 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 п.1 ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

При этом в п. 3 ст. 66 ЗК РФ указано, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, п. 3 ст. 66 ЗК 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 случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11 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.

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.

Датой проведения оценки земель населенных пунктов является 01.01.2013г.

Таким образом, при оспаривании кадастровой стоимости спорного Земельного участка рыночная стоимость должна определяться по состоянию на 01.01.2013г.

Представителем истца в рамках рассмотрения настоящего дела представлен Отчет №АЮ-101-970/0314, выполненный ООО «Атлант-Оценка».

Согласно данному отчету определена рыночная стоимость Спорного земельного участка, которую истец просит установить в качестве кадастровой стоимости.

Также представителем истца было представлено Экспертное заключение №1195/2014 на Отчет №АЮ-101-970/0314 об определении рыночной стоимости Спорного земельного участка. По мнению эксперта, Отчет №АЮ-101-970/0314 об определении рыночной стоимости Спорного земельного участка соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 ФЗ от 29.07.1998г., соответствует Федеральным стандартам оценки, выводы, сделанные Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, признаны обоснованными.

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.

Статьей 24.16 Закона об оценочной деятельности предусмотрено проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией

оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости; по результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает экспертное заключение о соответствии или несоответствии этого отчета требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Проведение экспертизы отчета оценщика предусмотрено статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности, согласно которой под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации;

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Положительным экспертным заключением для видов экспертизы, установленных указанной статьей, признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки.

Таким образом, указанное соответствие нормативным требованиям представленного отчета оценщика было подтверждено в экспертном заключении саморегулируемой организации оценщиков.

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).

Внесение в Государственный кадастр недвижимости недостоверных сведений о кадастровой стоимости Спорных земельных участков с нарушением требований законодательства РФ нарушает права и законные интересы истцов, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, поскольку порядок исчисления земельного налога, установленный ст.ст. 388, 390, 391 Налогового кодекса РФ, связан с соблюдением требований земельного законодательства при определении кадастровой стоимости земельного участка и внесении этих данных в государственный кадастр недвижимости.

На основании изложенного, оценивая собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно п.1 ст.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:**

Признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050102:328, с адресным ориентиром: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе учю5/1, 5/2, равной его рыночной стоимости в размере 52 164 902 руб. по состоянию на 01.01.2013г.

Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области внести изменения в Государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка, с кадастровым номером 50:22:0050102:328, с адресным ориентиром: Московская область, г.Котельники, Дзержинское шоссе, уч.5/1, 5/2, равной его рыночной стоимости в размере 52 164 902 руб.

Взыскать с ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области в пользу ООО «Юмикс ТМ» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Л.В.Федулова

