



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
19 августа 2014 года

Дело №А41-34826/14

Резолютивная часть решения объявлена 12 августа 2014 года
Полный текст решения изготовлен 19 августа 2014 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.О.Уваров, при ведении протокола судебного заседания Демидовой Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "Автоторгсервис" к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" 3-и лица: Минимущества Московской области, Министерство экологии и природопользования, правительство Московской области, МИФНС РФ № 17, Администрация городского округа Котельники.
При участии в судебном заседании- согласно протоколу

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 "Автоторгсервис" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" о
- Признании не соответствующими рыночной стоимости кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе, определенные по состоянию на 01.01.2013 г. и внесенные в государственный

кадастр недвижимости в размере 1 091 775 232, 76 рублей и 9 379, 19 рублей за 1 кв.м. соответственно.

- Установлении кадастровую стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе, определенные по состоянию на 01.01.2013 г., в размере их рыночной стоимости, а именно: 122 747 245 рублей и 1 054, 49 рублей за 1 кв.м., соответственно и применить ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01.01.2014 г.

- Обязании ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" внести в Государственный кадастр недвижимости сведения о новой кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе, указав в качестве новой кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости – рыночную стоимость в размере 122 747 245 рублей и 1 054, 49 рублей за 1 кв.м. соответственно.

Исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ООО "Автоторгсервис" является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 08.02.2013 N 34-РМ "О проведении государственной кадастровой оценки земель Московской области в 2013 году" были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений Московской области, с средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений по кадастровым кварталам Московской области и средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений по муниципальным районам, городским округам Московской области, определенный по состоянию на 01.01.2013 г.

В соответствии с указанным распоряжением, в земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе установлена кадастровая стоимость 1 091 775 232, 76 рублей и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. в размере 9 379, 19 рублей.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным [законом](#) об оценочной деятельности.

В соответствии с [пунктом 2 этой же статьи](#) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных [пунктом 3 названной](#)

статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В соответствии с **пунктом 3 статьи 66** Земельного кодекса Российской Федерации в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

По смыслу вышеуказанных правовых норм следует, что кадастровая стоимость - это не что иное, как рыночная стоимость, учтенная для целей налогообложения.

Такой же позиции придерживается Конституционный суд Российской Федерации, который в своем **Определении** от 01.03.2011 N 275-О-О указал, что в связи с изменениями законодательства Российской Федерации было определено понятие кадастровой стоимости, под которой теперь понимается "установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности". Действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

В соответствии со **статьей 24.19** Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. Федерального закона от 30.11.2011 г. N 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.

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 правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в **Постановлении** Президиума от 28.06.2011 г. N 913/11, права собственника земельного участка, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости

спорного земельного участка, поскольку законодательство, регулирующее порядок установления кадастровой стоимости земельного участка, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются, поэтому 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.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в [Постановлении](#) Президиума от 25.06.2013 г. N 1076/11, то обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

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 данным [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).

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](#)).

Согласно представленному в материалы дела отчету об оценке, составленному ООО "Атлант Оценка», по состоянию на 01.01.2013 г.

рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16 и стоимость 1 кв.м. составляет 122 747 245 рублей и 1 054, 49 рублей за 1 кв.м., соответственно.

Согласно экспертному заключению СРО Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" от 24 марта 2014 года, отчет об оценке, составленному ООО "Атлант Оценка" составлен с соблюдением требований действующего законодательства об оценке.

Оценив отчет об оценке и экспертное заключение об определении рыночной стоимости земельного участка, суд приходит к выводу о несоответствии содержащихся в ГКН сведений о кадастровой стоимости принадлежащего истцу земельного участка его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013 г. 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.

В соответствии с [Постановлением](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 июня 2011 г. N 913/11, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Права, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка. Требования, имеющие своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной стоимости земельного участка.

Внесение в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорных земельных участков, без учета их рыночной стоимости, нарушает права и законные интересы заявителя, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, противоречит нормам земельного и налогового законодательства об определении кадастровой стоимости земельного участка.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований.

Довод представителя Министерства имущественных отношений о неподведомственности настоящего спора арбитражному суду отклоняется судом по следующим основаниям.

В соответствии с ст. 24.18. Закона 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены 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 объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок.

143-ФЗ внесены изменения в ГПК РФ: с 6 августа 2014 года к исключительной подведомственности областных судов (первая инстанция) отнесены споры об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

В силу **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.

По смыслу указанных норм подведомственность арбитражному суду экономических споров определяется на момент подачи и принятия к производству искового заявления и принятые к производству дела должны быть разрешены тем судом, к компетенции которого они были отнесены на момент предъявления иска, если иное не указано в законе. Иное означало бы нарушение прав лиц, обращающихся за судебной защитой в компетентный (на момент предъявления иска) суд за защитой нарушенного права на справедливое рассмотрение спора в разумный срок.

Исковое заявление по настоящему делу подано в Арбитражный суд Московской области 16 июня 2014 года, т.е. с соблюдением требований закона о подсудности.

С учетом изложенных обстоятельств последующее изменение подведомственности указанной категории споров правового значения не имеет и не свидетельствует о нарушении судом первой инстанции норм процессуального права, регулирующих вопросы подведомственности споров.

В соответствии с п.1 ст. 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом. (ст. 101 АПК РФ).

К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам. (ст. 106 АПК РФ).

Таким образом, на ответчика подлежат отнесению расходы истца по оплате государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать не соответствующими рыночной стоимости кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе, определенные по состоянию на 01.01.2013 г. и внесенные в государственный кадастр недвижимости в размере 1 091 775 232, 76 рублей и 9 379, 19 рублей за 1 кв.м. соответственно.
2. Установить кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе, определенные по состоянию на 01.01.2013 г., в размере их рыночной стоимости, а именно: 122 747 245 рублей и 1 054, 49 рублей за 1 кв.м., соответственно и применить ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01.01.2014 г.
3. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" внести в Государственный кадастр недвижимости сведения о новой кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:22:0050101:16, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, 19-й км. Новорязанского шоссе, указав в качестве новой кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости – рыночную стоимость в размере 122 747 245 рублей и 1 054, 49 рублей за 1 кв.м. соответственно.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не

изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

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.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Десятого арбитражного апелляционного суда <http://10aas.arbitr.ru> или Федерального арбитражного суда Московского округа <http://fasmo.arbitr.ru>.

Судья

А.О.Уваров

